



RHIF YMCHWIL GYMDEITHASOL:

32/2019

DYDDIAD CYHOEDDI:

17/07/2019

Deall achosion o droi allan o dai cymdeithasol yng Nghymru

Deall achosion o droi allan o dai cymdeithasol yng Nghymru

Adroddiad gan Opinion Research Services

Barn yr ymchwilydd yw'r farn a fynegir yn yr adroddiad hwn, ac nid yw'n
farn Llywodraeth Cymru o reidrwydd

Am ragor o wybodaeth, cysylltwch ag:

Rhian Davies

Yr Is-adran Ymchwil a Gwybodaeth Gymdeithasol

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

Ffôn: 03000 256791

E-bost: Rhian.Davies45@llyw.cymru

Tabl y cynnwys

Rhestr o dablau.....	2
Rhestr o ffigurau	2
Rhestr o acronymau.....	3
1. Rhagarweiniad/Cefndir.....	6
2. Methodoleg	8
3. Canfyddiadau: Cyfraddau troi allan a rhesymau, prosesau a heriau	12
4. Canfyddiadau: Iliniaru yn erbyn risg, atal troi allan, darpariaeth cefnogaeth ac arfer gorau	38
5. Casgliadau	68

Rhestr o dablau

Tabl 1: Cyfraddau gorchmynion adennill meddiant, gwarantau troi allan ac achosion o droi allan (fesul mil o unedau), gan y darparwr	13
Tabl 2: Cyfraddau gorchmynion adennill meddiant, gwarantau troi allan ac achosion o droi allan (fesul mil o unedau), gan y darparwr wedi'u sgorio.....	15
Tabl 3: Sefydliadau gyda'r 10 cyfradd uchaf a'r deg cyfradd isaf o achosion o droi allan: manylion ychwanegol	19

Rhestr o ffigurau

Ffigur 1: Cyfraddau gwarantau troi allan ac achosion o droi allan (fesul mil), gan y darparwr	17
Ffigur 2: I ba raddau mae'r Protocol Cyn Cymryd Camau ar gyfer prosesu hawliadau'n ddefnyddiol ym marn darparwyr (nifer y darparwyr)	22
Ffigur 3: Y mathau o hysbysiadau a ddefnyddiwyd fwyaf aml yn 2018	23
Ffigur 4: Pa mor aml yr oedd darparwyr yn gallu negodi setliad cyn mynd i'r llys yn 2018...	26
Ffigur 5: Rhesymau dros gyhoeddi gorchmynion adennill meddiant/troi tenantiaid allan (canrannau).....	29
Ffigur 6: Rhesymau dros gyhoeddi gorchmynion adennill meddiant/troi tenantiaid allan (nifer yr achosion).....	29
Ffigur 7: Prif achosion troi allan (yn seiliedig ar ymatebwyr yn dewis y tri pwysicaf o restr).	31
Ffigur 8: Mathau o denantiaid mewn perygl mwy o gael eu troi allan, a awgrymwyd gan ymatebwyr	35
Ffigur 9: Tenantiaid ac achosion o droi allan: dadansoddiad fesul math o aelwyd (ar draws yr holl ddarparwyr, pan fo'n hysbys)	37
Ffigur 10: Tenantiaid ac achosion o droi allan: dadansoddiad fesul rhyw (ar draws yr holl ddarparwyr, pan fo'n hysbys)	37
Ffigwr 11: Nifer y darparwyr sy'n cynnig pob math o gymorth.....	46

Rhestr o acronymau

Acronym	Enw Llawn / diffiniad
ACEs	Profiadau Niweidiol yn ystod Plentyndod
ASB	Ymddygiad Gwrth-gymdeithasol
ASIST	Hyfforddiant Sgiliau Ymyriadau Hunanladdiad Cymwysedig
APA	Trefniant Talu Amgen
CAB	Canolfan Cyngor ar Bopeth.
CIH	Sefydliad Tai Siartredig
DHP	Taliad Disgresiwn at Gostau Tai
DWP	Yr Adran Gwaith a Phensiynau
HQN	Y Rhwydwaith Ansawdd Tai
ALI	Awdurdod Lleol
Cap y LHA	Cap y Lwfans Tai Lleol
LSVT	Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr
NoSP	Hysbysiad ceisio meddiant
Hyfforddiant PATH	'Ataliaeth, ACEs, Digartrefedd wedi'i lywio gan Ddigartrefedd'; Cefnogi ataliaeth digartrefedd drwy ymagweddau wedi'u llywio gan drawma i ddiwallu anghenion tai a chymorth pobl
Ymagweddau PIE	Ymagweddau at Amgylcheddau sy'n Seicolegol-wybodus
LCC (RSL)	Landlord Cymdeithasol Cofrestredig
Hysbysiad Adran 8	Hysbysiad a ddefnyddir i roi rhybudd i denant. Mae angen i hysbysiad Adran 8 ddangos bod y tenant wedi torri amodau'r cytundeb tenantiaeth. Mae mynd yn groes i unrhyw un o amodau a thelerau'r cytundeb tenantiaeth yn cael ei ystyried yn doriad.
Hysbysiad Adran 21	Hysbysiad a ddefnyddir i roi rhybudd i denant. Gellir defnyddio'r hysbysiad Adran 21 i droi tenantiaid allan naill ai: pan fydd tenantiaeth tymor penodedig yn dod i ben, os oes cytundeb ysgrifenedig, ac yn ystod tenantiaeth heb ddyddiad dod i ben penodol, a elwir

	yn denantiaeth 'gyfnodol'. Mae Adran 21 yn rhoi hawl awtomatig i landlord ad-ennill meddiant heb yr angen i ddarparu sail (rhesymau) pan fydd y cyfnod penodedig wedi dod i ben.
Tîm SPOA	Tîm Pwynt Mynediad Unigol (a ddarperir gan Dîm Opsiynau Tai'r awdurdod lleol)
Cefnogaeth Tenantiaeth	Cymorth, a ariennir drwy Raglen Cefnogi Pobl Llywodraeth Cymru, i bobl yn eu cartrefi, i'w helpu i gynnal eu hannibyniaeth.
CC	Credyd Cynhwysol
CLILC	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru

Terminoleg ddefnyddiol arall

Acronym	Enw Llawn / diffiniad
Llinellau cyffuriau	Mae Llinellau cyffuriau yn derm a ddefnyddir i ddisgrifio gangiau a rhwydweithiau troseddol cyfundrefnol sy'n ymwneud ag allforio cyffuriau anghyfreithlon i un ardal fewnforio neu fwy (yn y DU), gan ddefnyddio llinellau ffonau symudol pwrpasol neu ffurf arall ar 'linell werthu'. Maent yn debygol o gam-fanteisio ar blant ac oedolion sy'n agored i niwed i symud (a storio) cyffuriau ac arian, gan ddefnyddio gorfodaeth, bygythion a thrais (gan gynnwys trais rhywiol) ac arfau.
Cogio	Dyma ffurf ar drosedd lle mae gwerthwyr cyffuriau'n cymryd dros gartref unigolyn ifanc neu ddiamddiffyn er mwyn ei ddefnyddio fel canolfan ar gyfer gwerthu cyffuriau
Y Ganolfan Cyngor ar Bopeth (CAB)	Elusen annibynnol yw'r Ganolfan Cyngor ar Bopeth sy'n cynnig amrywiaeth eang o gyngor i gleientiaid ac mae'r cyngor hwn yn cynnwys cael cymorth er mwyn aros yn eu cartrefi i gleientiaid ag anableddau corfforol a phroblemau iechyd meddwl, trefnu gwaith cynnal a chadw, gwrthdaro yn y gymdogaeth ac

	ymddygiad gwrthgymdeithasol a gwaith sy'n ymwneud â dyledion sy'n cynnwys ôl-ddyledion rhent a dyledion eraill
Cartrefi Cymunedol Cymru (CHC)	Mae CHC yn cynrychioli mwy na 70 o gymdeithasau a chydfuddiannau cymunedol tai nid-er-elw yng Nghymru. Mae gan y CHC Fwrdd a Grŵp Uwch-reoli, wedi'u cefnogi gan dimoedd arbenigol. Ar y cyd â'i haelodau ac ar eu rhan, mae'r CHC yn ymgychu ac yn lobio i hyrwyddo tai cymdeithasol a gwasanaethau cysylltiedig yng Nghymru
Sefydliad Tai Siartredig (CIH)	Sefydliad Tai Siartredig (Cymru) yw llais annibynnol tai a chartrefi sydd o safon broffesiynol yng Nghymru. Nodau CIH Cymru yw arfogi gweithwyr proffesiynol ym maes tai â'r wybodaeth, y sgiliau a'r sylfaen foesegol i gynnig cartrefi diogel a fforddiadwy i bawb
Cymorth Cymru	Cymorth Cymru yw corff ambarél darparwyr ym meysydd digartrefedd, cymorth sy'n gysylltiedig â thai a gwasanaethau gofal cymdeithasol yng Nghymru
Shelter Cymru	Elusen annibynnol yw Shelter Cymru sy'n darparu cyngor tai cyfrinachol i bobl ag anghenion tai neu mewn perygl o ddigartrefedd a phobl ddigartref. Mae Shelter Cymru yn rhoi cyngor i oddeutu 20,000 o bobl bob blwyddyn, gan weithredu ar draws 22 o awdurdodau lleol yng Nghymru
CLILC	Mae Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru yn gorff cynrychiolwyr sy'n cynrychioli diddordebau'r 22 o awdurdodau lleol ar draws Cymru, gan wneud swmp y gwaith ar dai ar y cyd ag awdurdodau lleol mewn perthynas â'u rôl fel landlord a'u rôl o ran tai strategol.

1. Rhagarweiniad/Cefndir

Cefndir

- 1.1 Mae cofrestr Llywodraeth Cymru'n awgrymu yr oedd 36 o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac 11 o awdurdodau lleol a oedd yn darparu tai cymdeithasol ledled Cymru ym mis Mawrth 2018. Mae hyn yn cynnwys ychydig dros 230,000 o unedau tai, yr oedd 62% ohonynt dan berchnogaeth Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, a'r 36% a oedd yn weddill dan berchnogaeth awdurdodau lleol.
- 1.2 Daeth Deddf Tai (Cymru) 2014 i rym ym mis Ebrill 2015, gan ddangos ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gryfhau deddfwriaeth ddigartrefedd gyda'r nod o sicrhau bod "*llai o aelwydydd yn profi trawma digartrefedd*".
- 1.3 Nid yw Llywodrarth Cymru wedi casglu data am droi allan yn rheolaidd ers 2010/11, er bod y Weinyddiaeth Gyfiawnder yn casglu data troi allan o hyd¹. Yn ddiweddar, cynhyrchodd Shelter adroddiad² a oedd yn cydnabod bod arfer da yn y sector, ond nid yw'n gyson ar draws yr holl landlordiaid. At hynny, mae adroddiad yr ymgymrodd y Rhwydwaith Ansawdd Tai (HQN) ag ef (a gomisiynwyd gan CHC, CLILC a Dinas a Sir Abertawe) sy'n cynnwys amrywiaeth o argymhellion ar gynhaliaeth tenantiaethau i landlordiaid ac awdurdodau lleol. Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod ei effaith wedi bod yn gyfyngedig³.

Comisiynu

- 1.4 Comisiynwyd Opinion Research Services (ORS) gan Lywodraeth Cymru ym mis Rhagfyr 2018 i ymgymryd ag ymchwil feintiol ac ansoddol i ddeall y prosesau sy'n arwain at droi allan, yn ogystal â'r cymorth a ddarperir gan landlordiaid cymdeithasol i atal achosion o droi allan ledled Cymru.
- 1.5 Nod yr ymchwil hon yw deall:
 - Cyfraddau presennol achosion o droi allan o gartrefi cymdeithasol a'r rhesymau drostynt;

¹ Y Weinyddiaeth Gyfiawnder. (2018). [Mortgage and landlord possession statistics](#).

² Shelter Cymru. (2016). [Assessing and sustaining social tenancies: exploring barriers to homelessness prevention](#)

³ Cartrefi cymunedol Cymru (2018). [Fforddiadwyedd a Rhwystrau Mynediad i Dai Cymdeithasol](#)

- Arfer cyfredol ymhlith landlordiaid cymdeithasol o ran troi allan o gartrefi cymdeithasol (y meini prawf/prosesau sy'n arwain at droi allan);
- Pa gamau a gymerir/gymorth a ddarperir cyn i gamau troi allan gael eu cymryd i atal pwynt argyfwng; a
- Darparu Llywodraeth Cymru â thystiolaeth gadarn i lywio datblygiad polisi a gweinyddu rheoleiddiol.

Roedd hyn yn cynnwys ORS yn ymgymryd â'r canlynol:

- Arolwg ar-lein i gasglu data am orchmynion adennill meddiant, gwarantau troi allan a data am achosion o droi allan ar gyfer pob landlord cymdeithasol yng Nghymru;
- Cyfweiliadau manwl dilynol dros y ffôn â landlordiaid cymdeithasol; a
- Chyfweliadau manwl dilynol dros y ffôn â rhanddeiliaid sefydliadol allweddol ym maes tai a digartrefedd yng Nghymru.

Bydd argymhellion sy'n deillio o'r gwaith hwn yn cyfrannu at ddatblygu polisi Llywodraeth Cymru yn y dyfodol o ran y defnydd effeithiol a chyson o gamau ataliol, gyda'r nod o leihau nifer yr achosion o droi allan o dai cymdeithasol yng Nghymru.

2. Methodoleg

Arolwg Meintiol

Casglu data

- 2.1 Er mwyn casglu data am achosion o droi allan, cynhaliodd ORS arolwg meintiol ar-lein, gan wahodd landlordiaid cymdeithasol (awdurdodau lleol, LSTVau a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) i'w gwblhau. Gan weithio ar y cyd â Llywodraeth Cymru i ddatblygu'r cwestiynau, creodd ORS yr arolwg yn ei system CAWI ar-lein.
- 2.2 Darparwyd manylion cyswllt gan Lywodraeth Cymru, ac e-bostiwyd yr arolwg i 47 o brif gysylltiau ar 25 Chwefror 2019 a daeth yr arolwg i ben ddydd Gwener 3 Mai 2019. E-bostiwyd negeseuon atgoffa i'r rhai nad oeddent wedi ymateb yn wythnosol drwy gydol cyfnod y gwaith maes.
- 2.3 Gofynnodd yr arolwg am wybodaeth am y sefydliad (e.e. maint ei stoc a gwybodaeth ddemograffig am ei denantiaid); nifer y gorchmynion adennill meddiant, y gwarantau troi allan a thenantiaid a oedd yn gadael yr eiddo rhwng 1 Ionawr 2018 a 31 Rhagfyr 2018 i fynd i dai cyffredinol ac â chymorth (nid oedd data am gynllunio cartrefi â chymorth wedi'i gynnwys); gwybodaeth am y mathau o gymorth a oedd yn cael ei gynnig i denantiaid, a'r prosesau a oedd yn cael eu defnyddio; ac, yn olaf, barn am y prif ffactorau risg sy'n cyfrannu at achosion o droi allan a'r mathau o bwysau a wynebier gan landlordiaid yn y maes hwn.
- 2.4 Cwblhawyd yr holiadur ar-lein gan 33 o ymatebwyr. Cyflwynwyd gwybodaeth ar ffurf amgen gan bump arall. Mae'r wybodaeth hon wedi cael ei chyfuno â'r holiadur lle oedd yn bosib gwneud hynny. Mae'r cyfanswm o 38 o ymatebion yn cynrychioli 7 awdurdod lleol a 31 Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (gan gynnwys 10 sefydliad trosglwyddo gwirfoddol ar raddfa fawr (LSVT)).
- 2.5 Er nad yw'r canlyniadau'n cynrychioli pob darparwr tai cymdeithasol yng Nghymru, mae'r gyfradd ymateb uchel yn cynnig adlewyrchiad cadarn o dirlun achosion o droi allan ar draws tai cymdeithasol yng Nghymru.

Dadansoddi data

- 2.6 Daeth i'r amlwg drwy gydol yr ymarfer fod systemau TG a'r math o wybodaeth a gesglir am denantiaid yn amrywio o sefydliad i sefydliad. Roedd yr arolwg ar-lein yn ymarfer casglu data cymhleth, ac i rai sefydliadau, roedd yn golygu cryn dipyn o waith rhyngadrannol er mwyn ei gasglu. O ganlyniad, nid oedd carfan o landlordiaid cymdeithasol yn gallu cyrchu'r wybodaeth benodol yr oedd ei hangen neu esboniwyd nad oedd y wybodaeth honno'n cael ei chasglu gan eu sefydliad hwy. Golygodd hyn mai'n rhannol yn unig y cafodd rhai arolygon eu cwblhau, ac ni chyflwynwyd setiau cyflawn o ddata bob tro. Cysylltodd ORS â landlordiaid a oedd wedi gadael rhai rhannau'n wag, a lle'r oedd yn bosib, roedd wedi gallu casglu'r wybodaeth a oedd ar goll.
- 2.7 Yn ogystal â'r prosesu data hwn, yn ystod y dadansoddiad o'r data, daeth i'r amlwg bod gwahaniaethau neu anghysondebau yn y wybodaeth a ddarparwyd mewn rhai achosion. Nodwyd y rhain gan wiriadau rheoli ansawdd ar y data a gynhaliwyd yn fewnol gan ORS. Ceisiodd ORS gysylltu â landlordiaid i wirio a holi am anghysondebau o'r fath, gan wirio'r data lle'r oedd yn bosib gwneud hynny.
- 2.8 O ganlyniad i broblemau o ran methu cyrchu gwybodaeth benodol, cwblhaodd 18 o landlordiaid yr arolwg ar-lein yn rhannol. Yn bennaf, roedd hyn yn effeithio ar wybodaeth am ddemograffeg tenantiaid yn gyffredinol er nad oedd 10 landlord wedi gallu cyflwyno data cyflawn am y tri cham o droi allan (hawliadau adennill meddiant, gwarantau ac achosion o droi allan).
- 2.9 Yn ystod yr ymchwiliad, daeth i'r amlwg hefyd y gallai fod amwyseddau bach yn y ffordd y deallir neu y diffinnir termau penodol megis 'troi allan' neu 'denantiaid'. Er enghraifft, pan ofynnwyd iddynt ddarparu manylion am nifer y tenantiaid, cafwyd anghysondebau o ran a oedd sefydliadau wedi cynnwys cyd-denantiaid, a rhoddwyd gwybodaeth gan rai ohonynt am yr holl breswylwyr mewn cartref ar hyn o bryd. Yn ogystal, mae amrywiaeth o ran yr ymagweddau mae sefydliadau gwahanol (ar draws yr ystâd gyfan) yn eu defnyddio i gasglu a dadansoddi data am eu stoc o dai a'u tenantiaethau, sy'n effeithio ar gysondeb y wybodaeth a ddarparwyd.

- 2.10 O ganlyniad, nid yw'r data o reidrwydd yn derfynol. Fodd bynnag, mae'n rhoi syniad inni o'r math o ddarparwyr sy'n fwy neu'n llai tebygol o droi tenantiaid allan, yn ogystal â throsolwg o'r prif fathau o gymorth a gynigir a'r farn am brif achosion troi tenantiaid allan.

Cyfweliadau ansoddol

- 2.11 Cynhaliwyd cyfweliadau manwl dros y ffôn â 24 o landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran yn yr arolwg casglu data ar-lein. Archwiliodd y cyfweliadau manwl mewn mwy o ddyfnder y prosesau troi allan, y materion allweddol, yr arfer gorau a'r gefnogaeth a ddarparwyd i osgoi troi tenantiaid allan o'u cartrefi. Er mwyn casglu barn amrywiol, cyfwelwyd â grŵp amrywiol o landlordiaid (RSLau, LSVTau ac awdurdodau lleol) o feintiau gwahanol ac â chyfraddau amrywiol o orchmynion adennill meddiant, gwarantau a throi allan ledled Cymru.
- 2.12 Yn ogystal, cynhaliwyd naw cyfweliad manwl â rhanddeiliaid a sefydliadau allweddol sy'n gweithio ar draws y sector tai a digartrefedd yng Nghymru. Bwriad hyn oedd cael mewnwelediad strategol i'r rhesymau dros droi allan, y prosesau troi allan a sut y caiff risgiau eu lliniaru. Roedd y rhanddeiliaid allweddol yn cynnwys: Cyngor ar Bopeth Cymru (CAB); Tai Cymunedol Cymru (CHC); Sefydliad Siartredig Tai (CIH) Cymru; Cymorth Cymru; Shelter Cymru; Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC); Tîm Datrysiaid Tai; aelod o fwrdd y landlordiaid cymdeithasol; a chynrychiolydd llys Shelter.
- 2.13 Cynhaliwyd y cyfweliadau rhwng mis Mawrth a mis Ebrill 2019, a pharodd pob cyfweliad 45-60 munud. Fe'u cynhaliwyd gan dîm ymchwil ansoddol ORS. Sicrhawyd cyfrinachedd llawn i'r rhai a oedd yn cael eu cyfweld a'u bod yn rhydd i fod mor agored ac onest ag yr oeddent am fod gan na fyddent yn cael eu henwi yn yr adroddiad hwn. Tynnwyd enwau, sefydliadau penodol a sylwadau a fyddai'n gwneud adnabod unigolion yn bosib o'r sylwadau verbatim i sicrhau anhysbysrwydd.
- 2.14 Rhoddodd y cyfweliadau manwl yr adroddwyd amdanynt yma gyfle i nifer fawr o landlordiaid cymdeithasol gymryd rhan, er y dylid nodi na ellir ardystio bod ymagweddau ansoddol yn samplau sy'n ystadegol gynrychiadol o farn y cyhoedd. O ganlyniad, mae'r canlyniadau yr adroddir

amdanynt yn yr adroddiad hwn yn ddibynadwy fel enghreifftiau o'r adlewyrchiadau a barn amrywiaeth o bobl wybodus am achosion o droi allan o dai cymdeithasol.

- 2.15 Mae'n bosib y gellir cefnogi'r farn a fynegwyd gan gyfranogwyr gan dystiolaeth sydd ar gael neu beidio. Hynny yw, gallant fod yn adroddiadau am y ffeithiau sy'n gywir neu beidio. Ni all ORS roi barn am gywirdeb barn pobl wrth ei hadrodd, neu fel arall. Dylid cadw hyn mewn cof wrth ystyried y canfyddiadau. Lle bo'n bosib, caiff unrhyw faterion o'r fath eu hamlygu yn yr adroddiad hwn.
- 2.16 Defnyddir cwestiynau verbatim yn yr adroddiad hwn drwyddi draw, gan eu nodi mewn italig wedi'i gulosod, am eu heglurder wrth gyfathrebu safbwyntiau. Mae ORS yn adrodd am y farn fel y'i rhoddwyd ac nid yw'n cymeradwyo'r farn dan sylw.

3. Canfyddiadau: Cyfraddau troi allan a rhesymau, prosesau a heriau

Cyflwyniad

- 3.1 Mae penodau 3 a 4 yn cyflwyno'r canfyddiadau wedi'u cyfuno o'r arolwg casglu data ar-lein a'r cyfweliadau manwl ansoddol.
- 3.2 Mae'r tablau a'r siartiau'n seiliedig ar ddata arolwg a ddarparwyd gan ddarparwyr tai cymdeithasol fel rhan o'u hymatebion i holiadur ar-lein a grëwyd ac a gynhaliwyd gan ORS.
- 3.3 Ystyriodd y cyfweliadau manwl a gynhaliwyd â landlordiaid cymdeithasol a rhanddeiliaid allweddol yng Nghymru amrywiaeth eang o faterion pwysig y cânt eu hadrodd a'u strwythuro i fynd i'r afael â phob un o'r meysydd trafod mewn peth fanylder. Cyfunwyd barn y rhai y cyfwelwyd â nhw i roi adroddiad cyffredinol o ganfyddiadau – ond tynnir sylw at wahaniaethau sylweddol o ran barn lle bo'n briodol.

Cyfraddau gorchmynion adennill meddiant, gwarantau troi allan ac achosion o droi allan

- 3.4 Gofynnwyd i bob darparwr tai a gymerodd ran yn yr arolwg casglu data ddarparu gwybodaeth am niferoedd y gorchmynion adennill meddiant a gwarantau troi allan yr oeddent wedi'u cyhoeddi. Gofynnwyd hefyd iddynt ddatgan y nifer derfynol o achosion o droi allan a oedd yn ganlyniad i'r gwarantau hyn.
- 3.5 Mae'r canlyniadau wedi'u crynhoi yn y tabl isod a throsodd. Mae cyfanswm stoc tai pob darparwr wedi'i ddefnyddio ynghyd â'r data arall a ddarparwyd, i gyfrifo cyfradd y gorchmynion adennill meddiant, y gwarantau a'r achosion o droi allan fesul 1,000 o unedau (h.y. fel y gall unrhyw gymhariaeth ystyried y gall sefydliadau gwahanol amrywio o ran eu maint).

Tabl 1: Cyfraddau gorchmynion adennill meddiant, gwarantau troi allan ac achosion o droi allan (fesul mil o unedau), gan y darparwr – Diwygiedig 13 Medi 2019

	MAINT (y 100 agosaf)	GORCHMYNION ADENNILL MEDDIANT	GWARANTAU TROI ALLAN	ACHOSION O DROI ALLAN
	Nifer yr unedau	Cyfradd fesul 1,000 o unedau	Cyfradd fesul 1,000 o unedau	Cyfradd fesul 1,000 o unedau
Awdurdod Lleol A	13,500	26.1	26.0	7.5
Awdurdod Lleol B	13,500	9.4	6.5	1.9
Awdurdod Lleol C	10,700	19.2	12.0	2.0
RSL A	10,400	1.7	1.3	1.3
RSL B	10,200	8.1	2.8	2.4
LSVT A	10,200	23.0	16.0	6.7
LSVT B	9,000	6.1	4.3	3.0
LSVT C	8,900	14.2	7.0	4.1
LSVT D	7,900	19.0	17.9	5.6
LSVT E	6,300	anhysbys	4.3	2.2
LSVT F	6,100	11.2	2.1	2.1
Awdurdod Lleol D	5,700	anhysbys	anhysbys	6.4
RSL C	5,600	anhysbys	anhysbys	3.6
Awdurdod Lleol E	5,300	11.0	3.7	2.8
RSL D	4,600	12.7	anhysbys	3.2
LSVT G	4,100	9.8	2.4	2.2
RSL E	3,900	21.8	12.7	9.9
Awdurdod Lleol F	3,800	21.9	anhysbys	2.1
RSL F	3,800	7.9	5.0	1.8
Awdurdod Lleol G	3,800	anhysbys	2.6	0.0
LSVT H	3,500	5.5	3.5	1.4
RSL G	3,200	7.4	1.5	1.5
RSL H	3,200	7.0	1.9	1.3
RSL I	3,100	12.4	9.8	1.9
RSL J	2,900	19.8	6.9	4.2
RSL K	2,800	8.6	2.5	2.5
RSL L	2,700	10.6	2.2	1.5
RSL M	2,300	9.0	2.6	2.6
LSVT I	2,300	11.6	2.6	2.6
RSL N	2,200	20.9	7.7	3.2
RSL O	1,800	9.3	2.7	2.2
RSL P	1,700	82.1	6.9	3.5
RSL Q	1,600	20.7	6.1	3.6
RSL R	1,400	4.4	3.7	3.0
RSL S	1,200	10.9	4.2	2.5
RSL T	1,100	32.1	14.7	4.6
RSL U	900	14.8	4.6	4.6
RSL V	250	24.4	0.0	0.0

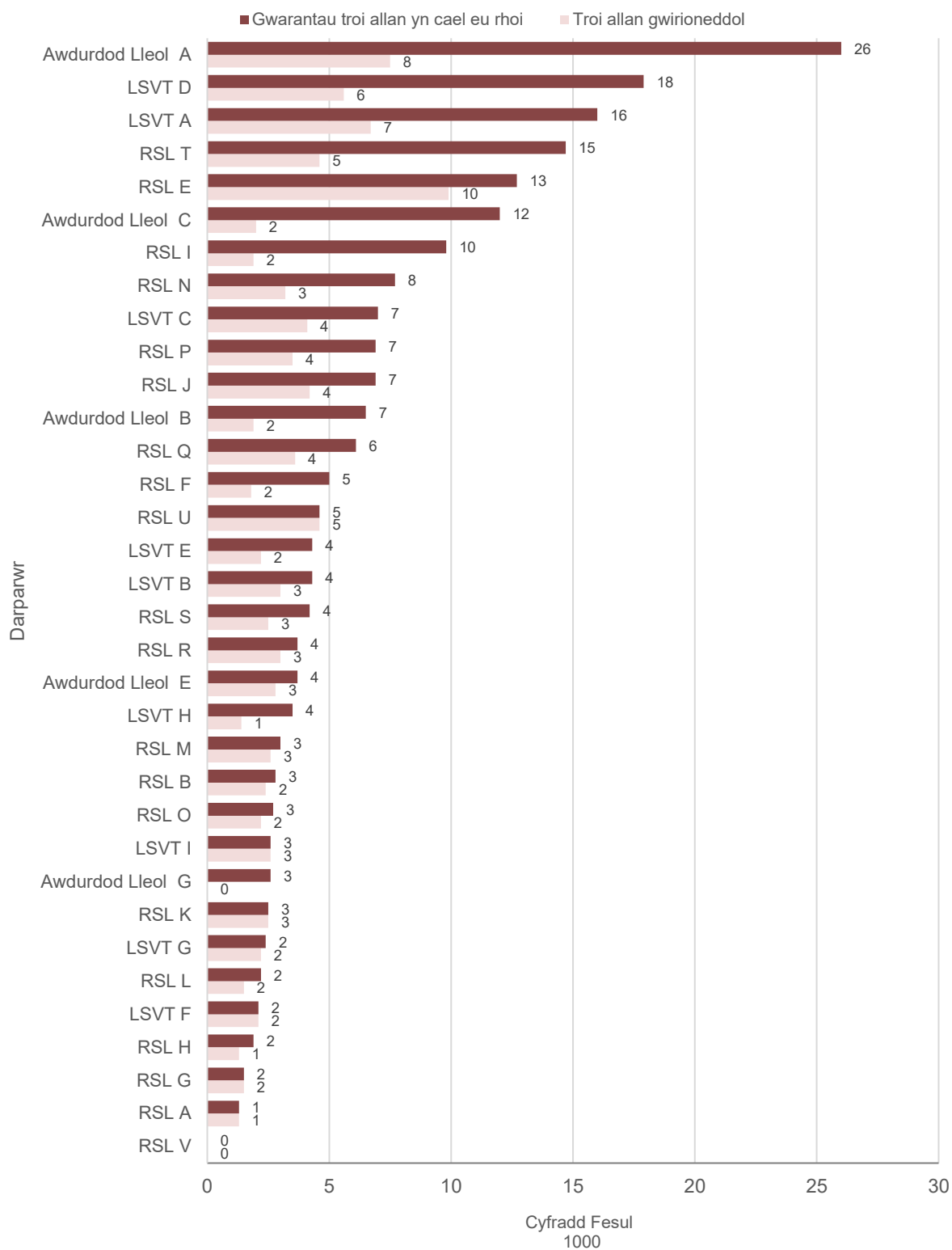
- 3.6 Yn ogystal, rhoddwyd sgôr i bob sefydliad ar sail ei gyfradd o orchmynion adennill meddiant, gwarantau troi allan ac achosion o droi allan fesul mil o unedau, a gyflwynwyd yn Nhabl 2 drosodd. Yn Nhabl 2, mae'r lliw coch yn nodi bod sefydliad ymhlith y 10 uchaf o ran ei gyfradd; mae'r lliw gwyrdd yn nodi ei fod ymhlith y 10 isaf.
- 3.7 Dengys Tabl 2 fod rhai sefydliadau (e.e. Awdurdod Lleol A, LSVT A, RSL E) yn gyson yn y 10 uchaf ar draws y tri mesuriad, er yr oedd nifer o rai eraill yn gyson isel.
- 3.8 Fodd bynnag, roedd eraill yn cyflwyno darlun mwy cymysg (e.e. roedd ychydig o sefydliadau'n sgorio'n uchel o ran nifer y gorchmynion adennill meddiant a gyhoeddwyd yn berthynol i faint y sefydliad, ond yn isel iawn o ran nifer derfynol yr achosion o droi allan yn y pen draw).
- 3.9 Awgrymodd canfyddiadau y cyfweiliadau ansoddol fod landlordiaid cymdeithasol y mae ganddynt nifer uchel o orchmynion adennill meddiant o'u cymharu â nifer derfynol yr achosion o droi allan yn defnyddio'r gorchymyn fel dull o ymgysylltu â'r tenant yn aml. Yn wir, esboniwyd y rhoddwyd cynlluniau ad-dalu a mathau eraill o gymorth ar waith yn llwyddiannus o ganlyniad, gan achub y denantiaeth yn y pen draw. Serch hynny, adroddir bod landlordiaid cymdeithasol eraill yn canolbwyntio ar wella gwaith ymgysylltu fel ffordd o atal Hysbysiad Ceisio Meddiant (NoSP) a gorchmynion adennill meddiant, y trafodir mewn manylder ym mhennod 4.

Tabl 2: Cyfraddau gorchmynion adennill meddiant, gwarantau troi allan ac achosion o droi allan (fesul mil o unedau), gan y darparwr wedi'u sgorio – Diwygiedig 13 Medi 2019

	MAINT (uchel i isel)	GORCHMYNION ADENNILL MEDDIANT	GWARANTAU TROI ALLAN	ACHOSION O DROI ALLAN (C15)
	Nifer yr unedau	Sgôr (1=yr uchaf)	Sgôr (1=yr uchaf)	Sgôr (1=yr uchaf)
Awdurdod Lleol A	13,500	3	1	2
Awdurdod Lleol B	13,500	23	12	29
Awdurdod Lleol C	10,700	11	6	28
RSL A	10,400	34	33	35
RSL B	10,200	27	22	22
LSVT A	10,200	5	3	3
LSVT B	9,000	31	16	15
LSVT C	8,900	14	9	9
LSVT D	7,900	12	2	5
LSVT E	6,300	N/A	17	23
LSVT F	6,100	18	30	26
Awdurdod Lleol D	5,700	N/A	N/A	4
RSL C	5,600	N/A	N/A	11
Awdurdod Lleol E	5,300	19	19	17
RSL D	4,600	15	N/A	13
LSVT G	4,100	22	28	24
RSL E	3,900	7	5	1
Awdurdod Lleol F	3,800	6	N/A	27
RSL F	3,800	28	14	31
Awdurdod Lleol G	3,800	N/A	24	38
LSVT H	3,500	32	21	34
RSL G	3,200	29	32	32
RSL H	3,200	30	31	36
RSL I	3,100	16	7	30
RSL J	2,900	10	10	8
RSL K	2,800	26	27	21
RSL L	2,700	21	29	33
RSL M	2,300	25	26	19
LSVT I	2,300	17	25	18
RSL N	2,200	8	8	14
RSL O	1,800	24	23	25
RSL P	1,700	1	11	12
RSL Q	1,600	9	13	10
RSL R	1,400	33	20	16
RSL S	1,200	20	18	20
RSL T	1,100	2	4	6
RSL U	900	13	15	7
RSL V	250	4	34	37

- 3.10 Amlinellir hyn yn fwy gan ffigur 1, sy'n dangos bod rhai darparwyr yn cyhoeddi mwy o warantau troi allan mewn perthynas â nifer yr achosion terfynol o droi allan, er i ddarparwyr eraill, prin yw'r gwahaniaeth rhwng nifer y gwarantau a nifer yr achosion terfynol o droi allan.
- 3.11 Awgrymodd rhanddeiliad allweddol, a gymerodd ran yn y cyfweiliad ansoddol, er bod rhai landlordiaid cymdeithasol yn gwneud llawer o waith i atal gorchmynion adennill meddiant, unwaith y caiff ei dorri, yn aml cyflwynir cais am warant 'yn syth'. Arweiniodd hyn at yr awgrym y dylid cyflwyno 'Protocol Cyn Cymryd Camau ar gyfer Gwarantau'.

Ffigur 1: Cyfraddau gwarantau troi allan ac achosion o droi allan (fesul mil), gan y darparwr



Ffynhonnell: Holiadur ar-lein ORS

- 3.12 Mae Tabl 3 isod yn cymharu gwybodaeth allweddol y deg sefydliad gyda'r cyfraddau o droi allan uchaf ac isaf.
- 3.13 Mae'r tabl yn awgrymu cysylltiad rhwng y cyfraddau o achosion o droi allan a maint y sefydliad: roedd llawer o'r rhai â chyfradd o achosion troi allan uchel yn tueddu bod yn eithaf mawr (6,000+ o unedau) neu'n weddol fach (< 3,000 o unedau) mewn perthynas â maint y stoc o dai. Ar y llaw arall, roedd saith allan o ddeg o'r rhai hynny â'r gyfradd troi allan isaf o faint canolog yn gyffredinol (h.y. rhwng 3,000 a 6,000 o unedau).
- 3.14 Gall fod yn bwysig nodi hefyd fod pedwar o'r pum darparwr â'r cyfraddau troi allan uchaf naill ai'n awdurdodau lleol neu'n LSVTau, er bod RSLau yn ymddangos i fod yn fwy amlwg ymhlith sefydliadau â'r cyfraddau troi allan isaf.
- 3.15 Yn ogystal, roedd y sefydliad â'r gyfradd uchaf o achosion o droi allan ymhlith yr uchaf o ran cyfran y tenantiaid a oedd yn derbyn Credyd Cynhwysol. At hynny, roedd gan y sefydliadau mewn safle tri a saith hefyd gyfran enwedig o uchel o denantiaid a oedd yn derbyn Budd-daliadau Tai (yn llawn neu'n rhannol). Fodd bynnag, nid oedd y patrwm hwn yn gyson ar draws yr holl sampl: roedd rhai darparwyr â lefelau uchel o denantiaid a oedd yn derbyn Credyd Cynhwysol neu Fudd-daliadau Tai yn adrodd nifer gymharol fach o achosion o droi allan, neu hyd yn oed dim achosion o gwbl.

Tabl 3: Sefydliadau gyda'r 10 cyfradd uchaf a'r deg cyfradd isaf o achosion o droi allan: manylion ychwanegol

	Cyfradd fesul 1,000	Nifer yr unedau ⁴	Mathau o dimoedd tai ⁵	% sy'n derbyn CC	% sy'n derbyn Budd-dal Tai
Cyfraddau uchaf fesul mil					
RSL E	9.9	3,000-6,000	Specialist	15-20%	40-50%
Awdurdod Lleol A	7.5	6,000+	Specialist	10-15%	50-60%
LSVT A	6.7	6,000+	Both	<5%	70-80%
Awdurdod Lleol D	6.4	3,000-6,000	unknown	unknown	unknown
LSVT D	5.6	6,000+	unknown	unknown	unknown
RSL T	4.6	< 3,000	Both	unknown	unknown
RSL U	4.6	< 3,000	Generic	<5%	70-80%
RSL J	4.2	< 3,000	unknown	10-15%	40-50%
LSVT C	4.1	6,000+	Specialist	10-15%	30-40%
RSL Q	3.6	< 3,000	Specialist	<5%	40-50%
Cyfraddau isaf fesul mil					
Awdurdod Lleol B	1.9	6,000+	Both	10-15%	60-70%
RSL I	1.9	3,000-6,000	Both	10-15%	unknown
RSL F	1.8	3,000-6,000	Generic	5-10%	50-60%
RSL G	1.5	3,000-6,000	Generic	5-10%	50-60%
RSL L	1.5	< 3,000	Both	<5%	50-60%
LSVT H	1.4	3,000-6,000	Both	5-10%	unknown
RSL A	1.3	6,000+	Both	unknown	unknown
RSL H	1.3	3,000-6,000	Specialist	15-20%	50-60%
RSL V	0.0	< 3,000	Generic	5-10%	60-70%
Awdurdod Lleol G	0.0	3,000-6,000	Specialist	<5%	70-80%

3.16 Hefyd, gofynnwyd i gyfranogwyr yn y cyfweiliadau manwl am ddata eu sefydliadau a ddarparwyd yn yr arolwg ar-lein am orchmynion adennill meddiant, gwarantau troi allan a nifer derfynol yr achosion o droi allan. Y farn gyffredinol oedd bod y ffigurau'n isel neu'n weddol gyfartalog - hyd yn

⁴ Wedi'u rhannu'n grwpiau yn seiliedig ar nifer yr unedau (< 3,000, 3,000-6,000 a 6,000+) i roi syniad cyffredinol o faint y sefydliad (h.y. a yw'n llai, yn ganolog neu'n fawr).

⁵ Tymoedd tai arbenigol: swyddogion tai sy'n canolbwyntio'n benodol ar elfennau penodol o'r denantiaeth. Tymoedd tai cyffredinol: swyddogion tai sy'n cynnig pwynt cyswllt unigol i'r tenant. Mae'r swyddog tai yn ymdrin â rhentu, casglu incwm, gwaith cynnal a chadw, ymddygiad gwrthgymdeithasol a thasgau rheoli tenantiaeth eraill etc.

Y ddau dîm tai: swyddogion tai cyffredinol ond tymoedd penodol hefyd ar gyfer mathau penodol o gefnogaeth, megis cyllidebu

oed ymhlith y rhai hynny a wnaeth adrodd am y niferoedd uchaf o achosion o droi allan a/neu gamau cyfreithiol mewn cymhariaeth â gweddill y sampl.

- 3.17 At hynny, dywedodd y rhan fwyaf fod y lefelau a'r bygythiad o droi allan eu sefydliad naill wedi aros yn gyson neu wedi lleihau mewn blynyddoedd diweddar, yn bennaf oherwydd yr amser, ymdrech ac adnoddau mwy sy'n cael eu neilltuo i ataliaeth a thenantiaethau cynaliadwy. Dadleuodd rhanddeiliad o CLILC y gellid ystyried y ffaith bod lefelau troi allan wedi aros yn gyson yn llwyddiant o gofio effaith cyni ar gyllid. Fodd bynnag, esboniodd lleiafrif o landlordiaid fod nifer y gorchmynion adennill meddiant wedi cynyddu, yn bennaf o ganlyniad i'r materion cynyddol sy'n ymwneud ag ôl-ddyledion rhent. Caiff y cyfraddau o achosion o droi allan a'r rhesymau sy'n sail iddynt eu trafod mewn mwy o fanylder yn hwyrach yn y bennod.
- 3.18 Esboniodd pob landlord cymdeithasol a gwblhaodd cyfweiliad manwl mai polisi ac ethos ei sefydliad oedd bod troi pobl allan yn 'ddewis olaf' a bod cadw pobl yn eu cartrefi'n 'flaenoriaeth lwyr'. Ar ben hynny, roeddent yn hyderus y caiff pob llwybr ei archwilio a'r geisio cyn i'r sefyllfa ddirywio at y pwynt hwnnw. Roedd rhai landlordiaid yn mynd mor bell â dweud y caiff troi pobl allan ei ystyried yn fethiant, tra roedd eraill yn disgrifio cael unrhyw achosion o droi allan o gwbl (ni waeth pa mor isel oedd y nifer) yn siomedig dros ben.
- 3.19 Fodd bynnag, dadleuodd nifer fechan o landlordiaid a gymerodd ran fod nod hirdymor o beidio ag ymgymryd ag unrhyw achosion o droi allan o gwbl yn afrealistig, gan esbonio ei fod yn gosb y mae angen ei ddefnyddio ar adegau. Ystyriwyd hefyd nad oedd troi pobl allan o reidrwydd yn fethiant os oedd y landlord wedi rhoi cynnig ar bopeth a allai i achub y denantiaeth.

Prosesau troi pobl allan

Yr hyn sy'n achosi Hysbysiad Ceisio Meddiant (NoSP)

- 3.20 Yn gyffredinol, adroddwyd gan landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran yn y cyfweiliadau manwl y caiff NoSP ei ddefnyddio fel arfer pan na wneir taliadau rhent. Nid oes gan y rhan fwyaf o sefydliadau nifer benodol o wythnosau o daliadau rhent nas telir neu lefel benodol o ôl-ddyledion sy'n achosi NoSP. Fodd bynnag, adroddwyd y bydd swyddogion tai fel arfer yn dechrau ystyried achos pan fydd ôl-ddyledion gwerth tua £350 a £450 neu

pan na thelir y rhent am 4 - 6 wythnos. Ar ben hynny, nid yw'r rhan fwyaf o sefydliadau'n anfon NoSP yn awtomatig. Yn lle hynny, mae swyddogion tai yn adolygu achosion ac amgylchiadau fesul un wrth benderfynu pa gamau i'w cymryd.

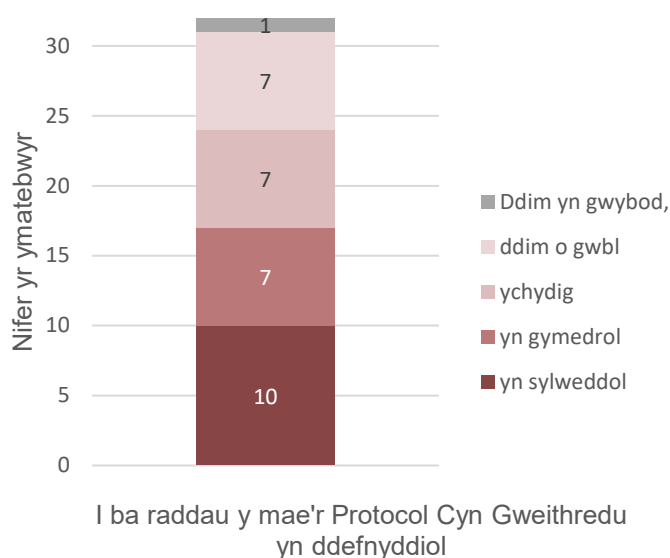
- 3.21 Wedi dweud hynny, roedd gan ddau gyfweledig – ill dau yn RSLau – weithdrefnau llymach ar waith. Esboniodd un ohonynt y bydd swyddogion tai yn cyhoeddi NoSP yn awtomatig pan fydd lefel benodol o ôl-ddyledion rhent. Dywedodd y llall fod gan ei sefyliad set o weithdrefnau ar gyfer cyhoeddi hysbysiad wedi pedair wythnos o beidio â derbyn rhent. Fodd bynnag, pwysleisiwyd mai prif ddiben yr hysbysiad hwn oedd bod yn ffordd o ymgysylltu â'r tenant a rhoi cytundebau priodol ar waith er mwyn osgoi camau cyfreithiol.

Barn ar brotocol cyn cymryd camau ar gyfer hawliadau adennill meddiant

- 3.22 Gofynnwyd i'r sefydliadau a gymerodd ran yn yr arolwg os oeddent yn defnyddio Protocol Cyn Cymryd Camau ar gyfer Hawliadau Adennill Meddiant ac, os oeddent, pa mor aml⁶. Nododd pob un o'r 33 o sefydliadau a ymatebodd eu bod bob amser yn defnyddio'r Protocol.
- 3.23 Fodd bynnag, roedd peth anghytundeb ynghylch i ba raddau mae'r Protocol wedi helpu i leihau nifer y gorchmynion adennill meddiant a gyhoeddwyd. Er yr oedd tua hanner (17 o 32 sefydliadau) o'r farn ei fod wedi helpu o leiaf yn weddol, roedd bron yr un nifer (14 o 32 o ymatebwyr) o'r farn ei fod wedi helpu ychydig yn unig neu ddim o gwbl.

⁶ Mae'r [Protocol](#) yn amlinellu côd ymarfer da ar hawliadau ar gyfer ôl-ddyledion rhent.

Ffigur 2: I ba raddau mae'r Protocol Cyn Cymryd Camau ar gyfer prosesu hawliadau'n ddefnyddiol ym marn darparwyr (nifer y darparwyr)



Ffynhonnell: Holiadur ar-lein ORS (n=32)

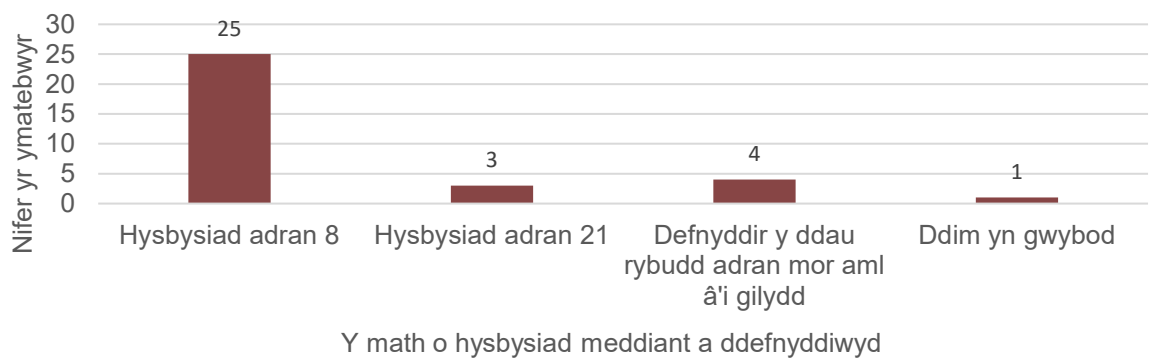
- 3.24 Ymchwiliwyd yn fanylach i'r farn ar y Protocol yn ystod y cyfweiliadau manwl. Roedd y rhai hynny a oedd yn meddwl bod defnyddio'r Protocol yn ddefnyddiol wrth leihau hawliadau adennill meddiant yn dadlau ei fod yn darparu atebolrwydd pellach i benderfyniadau swyddogion tai ac yn cynnig sicrwydd bod y tenantiaid wedi'u trin yn deg. Roedd hefyd yn cael ei ystyried yn bwysig gan ei fod yn cynnig gweithdrefn wrthrychol a chyson i landlordiaid cymdeithasol i'w dilyn, gan sicrhau bod pob sefydliad yn gweithio'n unol â safon debyg wrth alluogi hyblygrwydd ar yr un pryd.
- 3.25 Fodd bynnag, esboniodd y rhan fwyaf y byddai eu sefydliadau'n dilyn y gweithdrefnau a amlinellwyd yn y Protocol neu fe'i beirniadwyd am fod yn hen. Yn benodol, nid oedd pobl yn meddwl bod y Protocol fel y mae ar hyn o bryd yn cyd-fynd â newidiadau i Ddiwygio Lles - yn enwedig Credyd Cynhwysol - nac â'r ffordd y mae landlordiaid yn dymuno ymgysylltu â'u tenantiaid. Ymhellach, awgrymwyd y dylai landlordiaid cymdeithasol fod yn rhan o ddatblygu fersiwn wedi'i diweddarau o'r Protocol.
- 3.26 Er gwaethaf y ffaith bod landlordiaid cymdeithasol yn adrodd i'r gwrthwyneb, dywedodd cynrychiolydd llys i Shelter Cymru a gymerodd ran y gwelir yn aml nad yw sefydliadau'n gweithredu yn unol â'r Protocol. Aeth ymlaen i esbonio ei fod yn ceisio codi'r mater o dorri'r Protocol ond, yn aml iawn, bydd ynadon yn ochri â'r landlord yn erbyn y tenant. Awgrymwyd y

dylid newid polisi cyfredol Cymru er mwyn dilyn model tebyg i'r hyn a geir yn yr Alban, lle mae 'gofynion cyn cymryd camau' wedi disodli'r Protocol. Dadleuwyd y bydd hyn yn arwain at fwy o achosion yn cael eu gwrthod gan y llys os nad oedd landlordiaid wedi dilyn yr holl gamau.

Y mathau o hysbysiadau o adennill meddiant a ddefnyddir

3.27 O ran y mathau o hysbysiadau o adennill meddiant a ddefnyddir, hysbysiadau Adran 8 yw'r rhai a ddefnyddir yn fwyaf aml gan 25 o'r 33 o ymatebwyr ar-lein, ac mae 3 sefydliad yn unig yn defnyddio hysbysiadau Adran 21 yn fwyaf aml. Roedd pedwar sefydliad arall yn defnyddio'r ddau fath o hysbysiadau'r un mor aml â'i gilydd.

Ffigur 3: Y mathau o hysbysiadau a ddefnyddiwyd fwyaf aml yn 2018



Ffynhonnell: Holiadur ar-lein ORS (n=33)

3.28 Esboniodd landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran mewn cyfweiliad manwl fod eu sefydliadau nhw fel arfer yn cyhoeddi hysbysiad Adran 8 pan dorrodd telerau'r denantiaeth, sef ôl-ddyledion rhent yn bennaf, yn hytrach na hysbysiad Adran 21. Mewn gwirionedd, adroddwyd mai prin iawn oedd y defnydd o hysbysiadau Adran 21 ac os penderfynir eu defnyddio, nid yw'n benderfyniad '*a wneir heb feddwl yn ofalus.*'

3.29 Serch hyn, mynegwyd pryder ynghylch y posibilrwydd o ddiddymu hysbysiadau Adran 21 mewn tai cymdeithasol Cymru ymhlith rhai cyfweledigion yn y cyfweiliadau manwl. Yn benodol, adroddwyd bod yr opsiwn o gyhoeddi Adran 21 yn ddefnyddiol wrth ymdrin â phroblemau difrifol o ymddygiad gwrthgymdeithasol gan fod y rhain, yn ôl yr hyn a esboniwyd, yn aml yn cynnwys achosion llys hir a chymhleth a oedd yn golygu bod y dioddefwyr yn wynebu misoedd o anawsterau.

3.30 Fodd bynnag, dywedodd rhanddeiliad allweddol o Shelter Cymru y gwelir sawl RSL yn defnyddio hysbysiadau Adran 21 yn y llys, a'i fod yn anodd iawn amddiffyn yn eu herbyn gan eu bod yn gamau heb fai. At hynny, dywedodd y cyfranogwr fod pryder am ddefnydd yr hysbysiadau Adran 21 oherwydd nad ydynt yn costio llawer, gan eu gwneud yn ateb hawdd i'r landlord sy'n cuddio arfer gwael ac, o ganlyniad, mae Shelter Cymru yn ymgychu dros eu diddymu mewn tai cymdeithasol.

Atebolrwydd wrth roi prosesau troi pobl allan ar waith

3.31 Er bod meini prawf a gweithdrefnau troi allan yn amrywio rhwng landlordiaid cymdeithasol, cafwyd cytundeb ymhlith y rhai a gymerodd ran yn y cyfweiliadau manwl ei bod yn broses hir, lle caiff llawer o amser ei dreulio ar adolygu a thrafod achosion unigol. Yn wir, adroddwyd pawb bod yn rhaid darparu tystiolaeth lawn a chraffu ar y penderfyniad fel y gall y landlord brofi ei fod wedi gwneud popeth y gall ar bob cam i helpu'r tenant.

3.32 Cafwyd amrywiaeth o ran pwy yn union sy'n gwneud y penderfyniadau mewn achosion unigol. I rai landlordiaid cymdeithasol, gwneir penderfyniadau am ddilyn camau cyfreithiol gan banel sy'n cymeradwyo neu'n gwrthod ceisiadau ar y cyd. I eraill, mae'n rhaid cymeradwyo penderfyniadau gan Gadeirydd y Bwrdd, y Prif Weithredwr, Pennaeth y Gwasanaeth neu unigolyn ar lefel reoli uchel. Fodd bynnag, fel arfer caiff pob penderfyniad ei wirio i sicrhau ei fod yn cydymffurfio â'r Protocol Cyn Cymryd Camau ar gyfer Hawliadau Adennill Meddiant, ynghyd â pholisïau a gweithdrefnau eraill y sefydliad.

3.33 Yn gyffredinol, roedd cyfranogwyr y cyfweiliadau manwl yn ystyried bod prosesau troi pobl allan eu sefydliadau'n deg ac roeddent o'r farn y rhoddir llawer o gyfleoedd i denantiaid, dros gyfnod hir o amser, i achub eu tenantiaeth a chael y gefnogaeth y mae ei hangen arnynt. Er hyn, dywedodd un RSL a gymerodd ran ei fod yn bennaf yn gyfrifoldeb ar bob sefydliad unigol i sicrhau bod ei broses o droi pobl allan yn un deg. Aeth ymlaen i esbonio bod rhai cymdeithasau tai yn cael eu hysgogi gan elw yn bennaf, sy'n gallu golygu nad yw eu meini prawf a'u gweithdrefnau mewnol mor deg ac nid ydynt mor amyneddgar gyda thenantiaid ag y gallent fod. Gallai hyn esbonio pam mae'r data o'r arolwg yn dangos bod gan rhai

landlordiaid nifer uwch o hawliadau adennill meddiant, gwarantau ac achosion terfynol o droi allan.

Prosesau yn y llys

Effaith mynd i'r llys ar landlordiaid cymdeithasol a thenantiaid

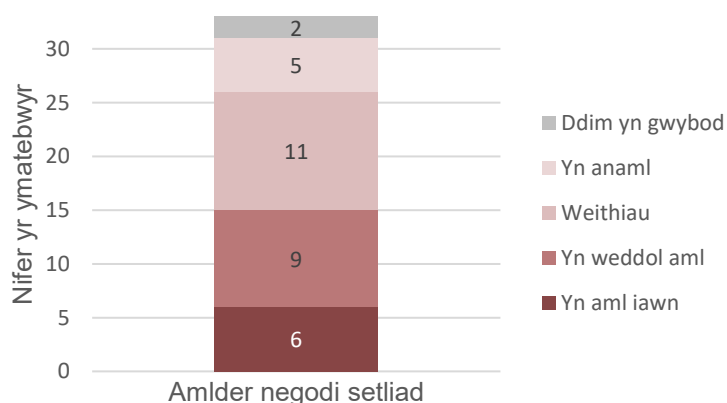
- 3.34 Pan ofynnwyd i'r cyfweledigion ansoddol am effeithiau ariannol (ar eu sefydliad) cymryd tenant i'r llys, dywedodd y rhan fwyaf o landlordiaid cymdeithasol mai eu prif bryder oedd y tenant. Esboniwyd y caiff costau'r llys eu trosglwyddo i'r tenant, sydd fel arfer eisoes yn ei chael hi'n anodd yn ariannol, a bod costau'r llys yn ychwanegu hyd yn oed fwy o ddyled i'w cyfrifon. Yn wir, adroddwyd bod ffi cyflwyno cais i'r llys yn costio oddeutu £300 fel arfer ac fe'i hystyrir i fod yn rhy ddrud i denantiaid ei thalu. At hynny, dywedodd cynrychiolydd llys o Shelter Cymru a gymerodd ran fod toriadau diweddar mewn cyllid wedi arwain at gau llysoedd a bod yn rhaid i denantiaid deithio pellteroedd hir er mwyn bod yn bresennol gerbron llys, sy'n achosi mwy o straen ac yn lleihau presenoldeb.
- 3.35 Dadleuwyd gan rai nad oedd cost cais yn rhywbeth y dylai landlordiaid cymdeithasol boeni amdani (dylai angen y tenant fod yn flaenoriaeth bob amser). Fodd bynnag, roedd yr arian a'r adnoddau a oedd ynghlwm wrth droi tenant allan mewn gwirionedd yn cael eu hystyried i fod yn faich ariannol enfawr. Yn ogystal, esboniodd rhai landlordiaid awdurdodau lleol pan fyddant yn troi rhywun allan, maent yn creu llwyth gwaith a chostau i ran arall o'u gwasanaethau o ran trefnu llety dros dro a gwasanaethau digartrefedd.
- 3.36 Dywedodd rhanddeiliad o CLILC fod Shelter yn amcangyfrif ei fod yn costio £26,000 fesul achos o droi allan, ond yn aml, dim ond £6,000-7,000 o'r costau hyn y mae'r landlord yn ei dalu. Awgrymwyd bod angen rhyw fath o wthio'n ôl yn erbyn landlordiaid (gan sefydliadau/gwasanaethau sy'n amsugno'r costau hyn yn eu lle), a allai newid ffordd o feddwl y landlordiaid os oeddent yn gallu colli mwy o arian o ganlyniad i droi tenantiaid allan.

Negodi setliad y tu allan i'r llys

- 3.37 Dywedodd landlordiaid cymdeithasol eu bod yn ymdrechu'n fawr i wneud cysylltiad â thenantiaid a'i gynnal drwy gydol proses y llys, gan ymdrechu i ddod i gytundeb i roi'r gorau i'r camau cyfreithiol cyn iddynt fynd ymhellach.

- 3.38 Fodd bynnag, er gwaethaf yr ymdrechion hyn, roedd ychydig o dan hanner ymatebwyr yr arolwg ar-lein (15 o 33) yn dweud nad oedd eu sefydliad nhw'n gallu negodi setliad cyn y llys naill ai'n weddol aml neu'n aml iawn yn 2018, a dywedodd traean eu bod o'r farn bod hyn yn digwydd weithiau. Ni ddywedodd yr un sefydliad nad oeddent byth wedi gallu negodi setliad cyn mynd i'r llys, a chydabuwyd gan bum ymatebwr fod hyn yn brin.
- 3.39 Esboniodd cyfweledigion ansoddol bod hyn fel arfer o ganlyniad i ddiffyg ymgysylltiad llwyr ar ran y tenant, a bod ymdrechion i ad-dalu rhent yn aml yn arwain at y camau cyfreithiol yn y llys yn symud yn eu blaenau. Serch hynny, dywedodd cynrychiolydd llys y trydydd sector, yn ei brofiad ef, fod y rhan fwyaf o landlordiaid yn hollol anymwybodol o broblemau tenantiaid pan fyddant yn cwrdd yn y llys.

Ffigur 4: Pa mor aml yr oedd darparwyr yn gallu negodi setliad cyn mynd i'r llys yn 2018



Ffynhonnell: Holiadur ar-lein ORS (n=33)

Cymorth a ddarperir i denantiaid tai cymdeithasol o ran y llys

- 3.40 Trafododd cyfranogwyr o wasanaethau'r trydydd sector (Shelter a Chyngor ar Bopeth) y cymorth maent yn ei gynnig i denantiaid yn ystod eu cyfweiliadau manwl, megis: cynrychiolaeth yn y llys a chymorth am ddim; cymorth wrth ddeall proses y llysoedd; ac atgyfeirio at wasanaethau arbenigol. Mae Shelter Cymru yn derbyn ffi sefydlog gan gymorth cyfreithiol am y gwasanaeth hwn ac nid oes gofynion incwm er mwyn defnyddio'r gwasanaeth hwn.

- 3.41 Ar y cyfan, roedd cynrychiolydd llys a gymerodd ran yn meddwl bod gan denantiaid tai cymdeithasol gymorth da yn y llys ac y caiff y broses ei hesbonio'n drylwyr iddynt, hyd yn oed gan ynadon yn y llys ei hun. Fodd bynnag, yn ei brofiad ef, mae llai na hanner nifer yr achosion ar y rhestr yn mynd i'r llys. Esboniodd drwy beidio â mynd, ni all tenantiaid dderbyn y cymorth cywir. Dywedodd y rhanddeiliad hefyd fod peth dystiolaeth anecdotaidd sy'n awgrymu bod landlordiaid yn gwneud y sefyllfa'n waeth drwy roi cyngor i denantiaid i beidio â mynd i'r llys a pheidio â dilyn y protocol cyn cymryd camau.
- 3.42 Ar ben hynny, dywedodd rhanddeiliad o Gyngor ar Bopeth (CAB) nad yw'r mwyafrif o denantiaid tai cymdeithasol yn deall y gwahaniaeth rhwng y gwahanol fathau o hysbysiadau rhybuddio, y gwrandawriad adennill meddiant, y broses troi allan neu'r adennill meddiant a ohiriwyd ac, o ganlyniad, mae tenantiaid yn tueddu cysylltu â CAB '*ar y funud olaf mewn panig*.' Esboniwyd hefyd y ceisir cymorth yn bennaf gan bobl sy'n agored i niwed y cânt eu gweld ar ddiwedd y broses pan fydd cael eu troi allan fwyaf ar ddigwydd.

Problemau ychwanegol o ran y llys a phroses y llys

- 3.43 Nodwyd hefyd ambell broblem ynghylch prydlondeb y broses llys, a chafwyd beirniadaeth am fod y broses hon yn rhy hirwyntog. Esboniodd un RSL fod yn rhaid gweithredu ychydig yn gynt nag sy'n ddelfryfol oherwydd '*y bydd yn cymryd wyth wythnos i gael dyddiad ar gyfer y llys ac yna, pan fyddwch chi'n cael y gorchymyn o'r diwedd, bydd yn orchymyn 56 diwrnod a bydd yn fis arall wedi hynny*'. Meddai eraill bod hyn yn broblem benodol wrth ymdrin â phroblemau difrifol y tu hwnt i ôl-ddyledion rhent, megis ymddygiad gwrthgymdeithasol. Fodd bynnag, dywedodd landlord awdurdod lleol fod ei sefydliad ef yn defnyddio Possession Claims Online sy'n cyflymu'r broses o dderbyn dyddiad ar gyfer y llys.

Heriau, problemau a rhwystrau a wynebir gan landlordiaid cymdeithasol sy'n gallu effeithio ar denantiaethau cynaliadwy ac arwain at droi pobl allan

- 3.44 Gofynnwyd i ymatebwyr yr arolwg ar-lein nodi'r prif problemau neu bwysau a wynebir gan eu sefydliad sy'n effeithio ar lefelau o droi allan neu sy'n berthnasol â nhw O'r sawl a atebodd, roedd rhyw ddau draean (tua 20 o'r

29 o gyfranogwyr a atebodd y cwestiwn) yn sôn am effeithiau Diwygio Lles, yn enwedig ynghylch y broses barhaus o roi Credyd Cynhwysol ar waith, ond hefyd am newidiadau eraill mewn blynyddoedd diweddar, megis y cap budd-daliadau a'r 'treth ystafell wely'. Ar ben hynny, roedd teimlad cryf ymhlith cyfweledigion ansoddol fod Credyd Cynhwysol wedi achosi cynnydd mewn dyled wael ac ôl-ddyledion rhent, gan arwain at '*ymgygyrdd â nifer fawr o'r gostau*' gan landlordiaid.

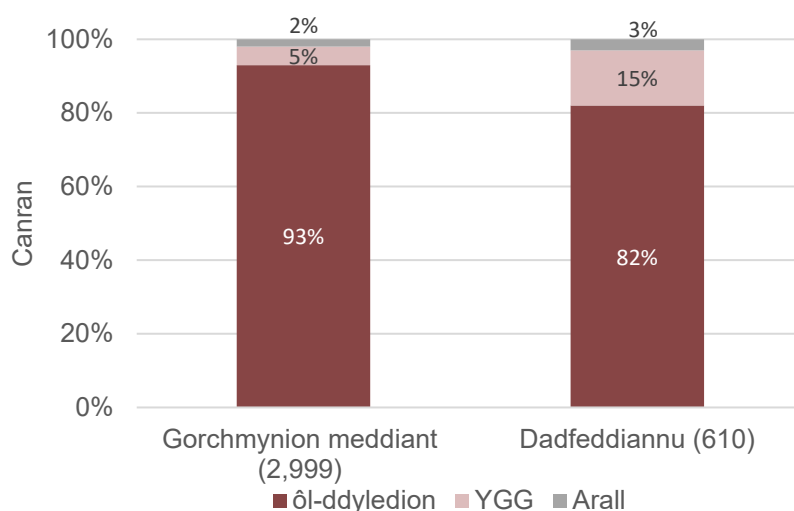
3.45 Roedd y prif broblemau eraill a gynigwyd drwy'r arolwg ar-lein a'r cyfweiliadau manwl yn cynnwys:

- Galw cynyddol am gyngor ar ddyled, budd-daliadau lles a chyngor cyllidebu;
- Tenantiaid yn gwrthod ymgysylltu ac yn gwrthod derbyn cymorth a chefnogaeth;
- Cynnig llety i nifer gynyddol o denantiaid ag anghenion cymhleth;
- Gallu unigolion i ymdopi â chostau tai heb gwmpo i ôl-ddyled;
- Pwysau cyllidebu ac ariannol yn yr hinsawdd economaidd bresennol, sy'n effeithio ar gynnal rhenti fforddiadwy wrth gynnal incwm digonol;
- Nid yw'r cyflenwad presennol o dai cymdeithasol yn bodloni lefel y galw, sy'n arwain at ddigartrefedd a phobl sy'n cael eu lletya mewn tai nad ydynt '*yn iawn iddyn nhw*'; a
- Phroblemau wrth ddod o hyd i wybodaeth am sefyllfa ariannol y tenant.

Rhesymau dros droi allan: ôl-ddyledion rhent

3.46 Yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd yn yr arolwg, ôl-ddyledion rhent yw'r rheswm mwyaf cyffredin o bell ffordd am gyhoeddi gorchymyn adennill meddiant (93%), yn ogystal â bod y rheswm mwyaf cyffredin dros droi'r tenant allan yn y pen draw (82%). Yn gyffredinol, mae rhesymau 'eraill' dros droi tenant allan yn cynnwys torri tenantiaeth, e.e. problemau sy'n ymwneud â chyflwr yr eiddo neu'r ardd, risg o dân etc; y tenant yn gadael yr eiddo; peidio â chaniatáu mynediad a thresmasu.

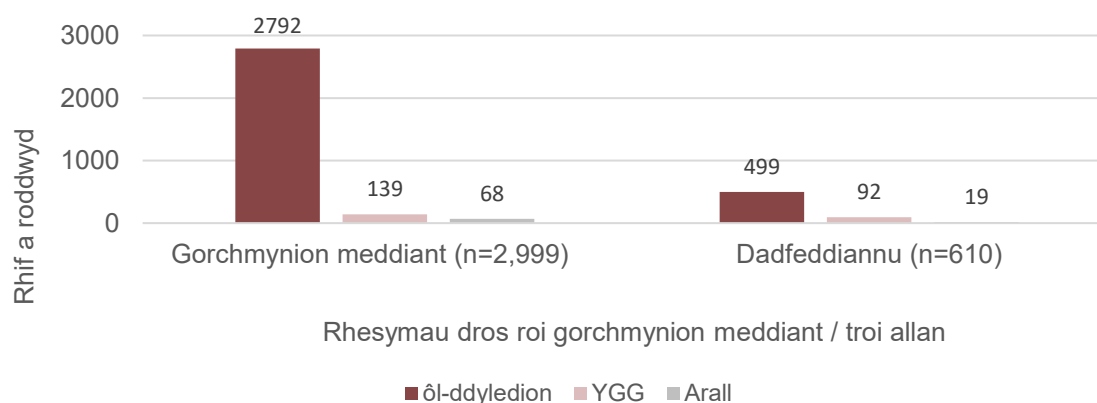
Ffigur 5: Rhesymau dros gyhoeddi gorchmynion adennill meddiant/troi tenantiaid allan (canrannau)



Ffynhonnell: Holiadur ar-lein ORS

3.47 Fodd bynnag, er bod llawer iawn o orchmynion adennill meddiant o ganlyniad i ôl-ddyledion rhent, mae'r data a ddarparwyd i'r holiadur yn awgrymu mai cymharol brin oedd y rhai o'r rhain a arweiniodd at droi allan yn y pen draw (tua 18%), er yn achos ymddygiad gwrthgymdeithasol, mae llawer llai o wahaniaeth rhwng nifer y gorchmynion adennill meddiant a gyhoeddir a'r nifer derfynol o achosion o droi allan (tua 66%). Goblygiad hyn yw bod nifer fawr o'r gorchmynion adennill meddiant yn arwain at ryw ffurf ar ddatrysiad mewn achosion o ôl-ddyledion rhent.

Ffigur 6: Rhesymau dros gyhoeddi gorchmynion adennill meddiant/troi tenantiaid allan (nifer yr achosion)



Ffynhonnell: Holiadur ar-lein ORS

3.48 Taflodd y cyfweiliadau manwl rywfaint o olau o ran pam mae hyn yn wir: dywedwyd bod y rhan fwyaf o achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol yn

cynnwys niwsans lefel isel a chwynion nad oedd angen camau cyfreithiol i'w datrys. Serch hyn, ystyriwyd nifer fach o achosion yn 'ddifrifol', megis defnyddio cyffuriau, puteindra a thrais – a dyma'r math o achosion sy'n fwy tebygol o arwain at denantiaid yn cael eu troi allan oherwydd eu natur ddifrifol a'r bygythiad i ddiogelwch y cyhoedd. Adroddwyd hefyd fod achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol dim ond yn mynd drwy gamau cyfreithiol os oes llawer o dystiolaeth a sicrwydd o ennill yr achos.

3.49 Fodd bynnag, adroddwyd mewn nifer uchel o achosion, mae bygwth tenantiaid sydd mewn ôl-ddyled gyda'u rhent a chatau cyfreithiol yn e hannog i ymgysylltu gan arwain at oedi o ran y llys neu orchmynion adennill meddiant a gwarantau. Dadleuodd eraill mai yn anaml iawn y bydd ynadon yn caniatáu i achosion o droi allan fynd yn eu blaenau, hyd yn oed os yw'r landlord o'r farn ei fod wedi gwneud popeth sy'n bosib er mwyn achub y denantiaeth. At hynny, dywedodd y rhan fwyaf o gyfweledigion y cyfweiliadau manwl fod eu sefydliad bob amser yn ceisio dod i gytundeb â thenantiaid sydd mewn ôl-ddyled ar bob cam o'r broses troi allan - hyd at 'y *funud olaf un*.'

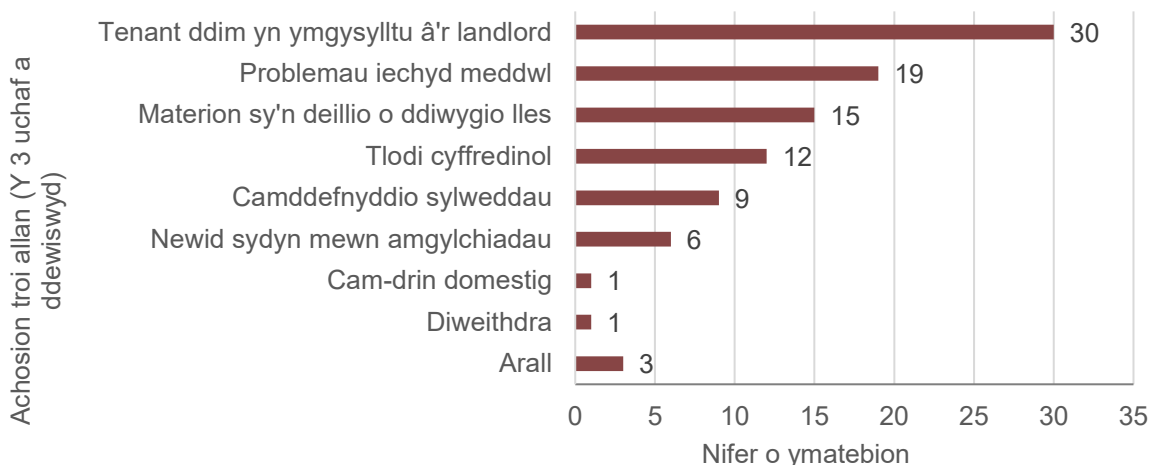
3.50 Nododd rhanddeiliaid allweddol y trydydd sector yn fwy diweddar fod achosion o droi allan wedi bod yn cynyddu oherwydd bod ynadon yn amharod i adael i achosion '*lusgo ymlaen*'. Ar ben hynny, amlygodd hefyd os yw tenant yn cael ei droi allan am y rheswm hwn, yna mae'n anodd iawn cael tenantiaeth arall, ac nid oes llawer o graffu ar y maes hwn o bolisi tai cymdeithasol wedi bod.

Prif resymau sylfaenol achosion o droi allan: peidio ag ymgysylltu, Diwygio Lles, problemau iechyd meddwl a thlodi

3.51 Gofynnwyd i ymatebwyr yr arolwg nodi'r tri phrif achos o droi allan, yn eu tyb nhw. Adroddodd y rhan fwyaf o sefydliadau (30 allan o 33) am denantiaid nad oeddent yn ymgysylltu â landlordiaid, a nododd mwyafrif llai (19 allan o 33) problemau iechyd meddwl. Nododd ychydig dan hanner (15 allan o 33) problemau a oedd yn ganlyniad Diwygio Lles, gyda niferoedd llai yn sôn am dlodi cyffredinol, camddefnyddio sylweddau a newidiadau sydyn yn amgylchiadau'r tenant.

3.52 Soniodd tri sefydliad am resymau 'eraill' dros achosion o droi allan: soniodd dau o'r rhain am denantiaid nad oeddent yn ystyried talu rhent yn flaenoriaeth, a soniodd yr ymatebwr arall am denantiaid yn gadael yr eiddo. Yn ogystal, disgrifiodd un cyfweledig a gafodd cyfweiliad manwl y problemau yr oedd y gymdeithas tai wedi'u cael gyda thenantiaid a oedd mewn a mas o'r carchar yn ystod eu tenantiaeth. Dywedwyd pan gaiff tenant ei anfon i'r carchar, yn anaml iawn y bydd y landlord yn cael ei hysbysu, a bod hwnnw dim ond yn sylweddoli pan fydd y taliadau rhent yn dod i ben. Yn ogystal, golyga hyn y bydd budd-daliadau'r tenant yn dod i ben pan fydd yn y carchar a gall fod yn anodd cysylltu ag ef er mwyn trafod yr opsiynau wrth symud ymlaen.

Ffigur 7: Prif achosion troi allan (yn seiliedig ar ymatebwyr yn dewis y tri pwysicaf o restr)



Ffynhonnell: Holiadur ar-lein ORS (n=33)

Diffyg ymgysylltiad gan denantiaid

3.53 Dywedodd rhyw 90% o gyfranogwyr yr arolwg mai diffyg ymgysylltiad gan denantiaid oedd y prif reswm dros achosion o droi allan yn eu sefydliadau nhw. Esboniodd landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran yn y cyfweiliadau manwl os yw'r landlord wedi rhoi cynnig ar bopeth y gall i gefnogi'r tenant a'u bod yn parhau i wrthod unrhyw gymorth, na chyfathrebu eu trafferthion, yn am nid oes llawer mwy y gellir ei wneud heblaw cychwyn ar y broses troi allan.

- 3.54 Caiff ei ystyried yn hynod anodd cadarnhau pam nad yw tenant yn agored i drafod, ond nodwyd mai'r prif reswm wrth wraidd y mater oedd problemau cymhleth, aml-ochrog megis problemau iechyd meddwl, dibyniaeth, cam-drin domestig a ffyrdd o fyw di-drefn. Fodd bynnag, adroddwyd am rwystrau ymarferol hefyd, megis rhwystrau iaith ac anllythrennedd. Am eraill, dywedwyd yn syml eu bod yn '*cuddio rhag eu problemau*' neu'n ofni wynebu canlyniadau'r problemau maent yn eu hwynebu gyda'u tenantiaeth. Cadarnhaodd rhanddeiliad o CAB eu bod yn gweithio'n aml gyda thenantiaid tai ag anghenion ieithyddol a'r rhai hynny sy'n arbennig o agored i niwed.
- 3.55 Awgrymodd y rhan fwyaf o landlordiaid nad yw'r rhan fwyaf o denantiaid yn gwrthod trafod oherwydd nad ydynt am drafod ond, yn hytrach, oherwydd bod amgylchiadau a phroblemau sylfaenol sy'n eu hatal rhag gwneud hynny.

Diwygio Lles

- 3.56 Dywedodd 45% o gyfranogwyr yr arolwg mai diffyg ymgysylltiad gan denantiaid oedd y prif reswm dros achosion o droi allan yn eu sefydliadau nhw. Dadleuodd rhai landlordiaid a gymerodd ran yn y cyfweiliadau ansoddol fod Diwygio Lles wedi '*effeithio ar y tlotaf a'r rhai hynny sydd fwyaf agored i niwed y mwyaf*' a'i fod yn effeithio fwyaf ar y rhai hynny â phroblemau iechyd meddwl a/neu nad oes ganddynt gysyniad o reoli arian. Yn wir, esboniodd landlordiaid tai cymdeithasol a gymerodd ran fod gan nifer gynyddol o denantiaid broblemau cymhleth ac, yn syml iawn, nad oeddent yn gallu ymdopi. At hynny, nodwyd Diwygio Lles fel y prif ffactor sylfaenol a oedd yn cyfrannu at y cynnydd a adroddwyd mewn ôl-ddyledion rhent o ganlyniad i: y dreth ystafell wely, y cap budd-daliadau, taliadau Credyd Cynhwysol a chosbau o ran talu budd-daliadau, a dadleuwyd eu bod nhw oll wedi cyfrannu at '*ôl-ddyledion ar gyfrifon rhent a fyddai wedi bod yn glir fel arall.*'
- 3.57 Yn benodol, roedd pryder mawr iawn am Gredyd Cynhwysol ymhlith y cyfweledigion ansoddol. Yn wir, nodwyd y cyfnod aros o bum wythnos i dderbyn y taliad cyntaf, y gofynion i denantiaid gofnodi popeth yn eu dyddiaduron yn ddigidol, a phobl ddiamddiffyn yn derbyn arian yn uniongyrchol (a chael eu tentio i'w wario) oll fel prif resymau ac achosion y

cynnydd mewn ôl-ddyledion rhent. Yn ogystal, cafwyd hefyd adroddiadau am daliadau anghywir ac oedi wrth wneud y taliadau. Yn gyffredinol, dywedodd landlordiaid a gymerodd ran eu bod bellach yn gweld cynnydd mewn ôl-ddyledion tenantiaid na fyddent wedi'i ddisgwyl a bod 'ôl-ddyledion ar raddfa fach' wrthi'n cynyddu. Cadarnhaodd aelod o Dîm Atebion Tai Lleol a chynrychiolydd o CAB hefyd fod galw am gymorth o ganlyniad i Gredyd Cynhwysol wedi cynyddu'r sylweddol.

- 3.58 Yn ogystal, trafododd dau landlord hawl tenantiaid nad oeddent yn Brydeinig i Gredyd Cynhwysol. Esboniodd y caiff yr is-grŵp hwn ei wrthod Credyd Cynhwysol weithiau gan nad ydynt wedi llwyddo yn y prawf preswyllo arferol. Mae hyn wedi arwain at nifer fach o achosion o droi allan ar adegau gan nad yw'r tenant yn derbyn unrhyw incwm o gwbl, yn y bôn. Mae tenantiaid eraill wedi cyflwyno cais am ailystyriaeth orfodol – er y dadleuwyd y gall y canlyniad gymryd '*misoedd a misoedd*', ac mae ôl-ddyledion yn parhau i gronni yn ystod y cyfnod hwnnw. Roedd y ddau landlord yn rhannu eu pryderon y bydd achosion tebyg yn parhau i gynyddu wrth i fwy o denantiaid symud i Gredyd Cynhwysol.
- 3.59 Cododd rhanddeiliad o'r CHC hefyd bryderon y bydd cyflwyno Credyd Cynhwysol yn rhoi mwy o bwysau ar denantiaid, gan arwain at nifer uwch sydd mewn ôl-ddyled ac sydd angen cymorth ychwanegol. Ar ben hynny, roeddent yn rhagweld y bydd y sefyllfa'n parhau i waethygu wrth i bawb symud i Gredyd Cynhwysol.
- 3.60 Er nad yw gwir effaith cyflwyno Credyd Cynhwysol yn glir ar hyn o bryd i landlordiaid, rhagwelwyd y byddai nifer y gorchmynion adennill meddiant, gwarantau ac achosion terfynol o droi allan yn cynyddu fel sgîl-effaith y broses barhaus o symud pobl i Gredyd Cynhwysol ac y bydd ôl-ddyledion rhent yn parhau i gronni. Disgrifiwyd y sefyllfa yn '*anghynaliadwy*'. Hefyd, dywedodd un gymdeithas tai fod ei sefydliad eisoes yn mynd â mwy o denantiaid i'r llys fel canlyniad uniongyrchol o Gredyd Cynhwysol.
- 3.61 Trafododd rhanddeiliad o CIH Cymru ei drafferthion wrth ddylanwadu ar Ddiwygio Lles gan nad yw'n mater sydd wedi'i datganoli. Soniwyd am y pryder bod Diwygio Lles yn gwneud tai cymdeithasol yn anfforddiadwy, sy'n '*torri'r*' sector.

Problemau iechyd meddwl a phroblemau eraill sy'n gwneud pobl yn agored i niwed

- 3.62 Nododd 58% a 27% o gyfranogwyr yr arolwg mai problemau iechyd meddal a sylweddau, yn eu tro, oedd y prif reswm dros achosion o droi allan. Dywedodd cyfweledigion ansoddol fod nifer gynyddol o denantiaid ag anghenion cymorth cymhleth nad ydynt yn cael eu diwallu, megis iechyd meddwl gwael, problemau camddefnyddio sylweddau, anawsterau dysgu, troseddu a bod yn ddioddefwyr cam-drin domestig. Yn wir, siaradodd y cyfranogwyr yn hir am yr anawsterau o ran cyrchu cymorth unigol priodol statudol a thrydedd sector i denantiaid ledled Cymru, gan ddweud nad oedd darpariaeth yn bodloni'r galw yn eu tyb nhw. Dadleuwyd nad yw tenantiaid tai cymdeithasol sy'n agored i niwed yn cael eu hamddiffyn mor dda ag y dylent eu bod ac y caiff y broblem hon ei gwthio'n ôl ar landlordiaid i ymdrin â hi'n aml iawn.
- 3.63 O ganlyniad, esboniodd rhai landlordiaid nad oeddent wedi'u harfogi fel sefydliad i gefnogi tenantiaid â diamddiffynedd amlochrog a chymhleth. Heb gymorth proffesiynol, medden nhw, camau troi allan yw'r unig opsiwn ar adegau, er gwaethaf y ffaith nad yw'n teimlo fel y llwybr cywir neu deg i'w gymryd. Hawliodd RSL arall fod y gwasanaethau cymdeithasol yn amharod i gymryd atgyfeiriadau oni bai bod y tenant wedi derbyn NoSP.

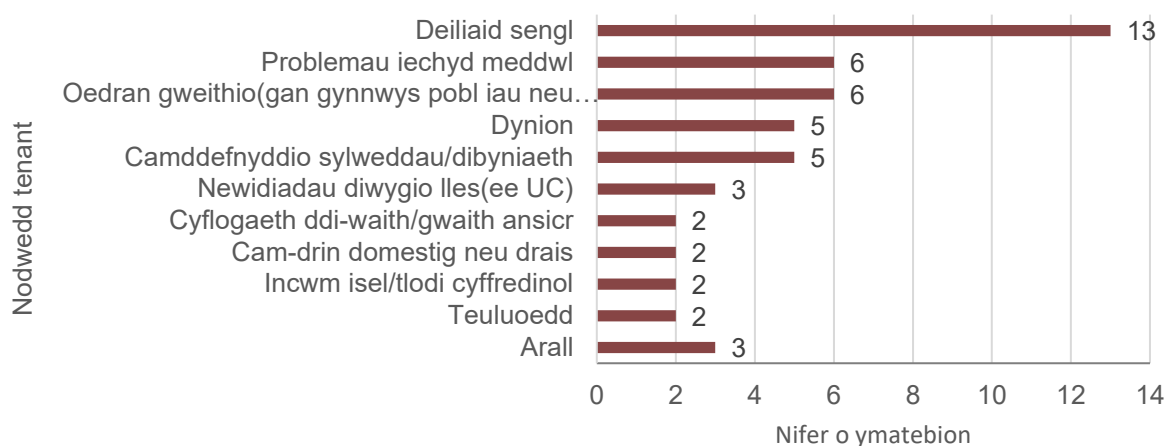
Tlodi cyffredinol

- 3.64 Dywedodd 36% o gyfranogwyr yr arolwg mai tlodi cyffredinol oedd y prif reswm am achosion o droi allan. Awgrymodd canfyddiadau o'r cyfweliadau manwl fod cyfran gynyddol o denantiaid yn profi anawsterau ariannol yn gyffredinol. Yn rhannol, roedd hyn yn ganlyniad diweithdra, incwm ansefydlog a chontractau dim oriau, a dywedodd ymatebwyr fod hyn yn broblem benodol mewn ardaloedd gwledig a difreintiedig Cymru. Dadleuwyd hefyd fod tenantiaid yn ei chael hi'n anodd gyda fforddiadwyedd costau tai a chostau byw bob dydd, yn enwedig os oedd plant yn byw yn y cartref neu oedolion nad ydynt yn ddibynyddion ond nad ydynt yn cyfrannu at filiau'r aelwyd chwaith. Cafwyd hefyd adroddiadau o denantiaid a oedd yn dibynnu'n fwyfwy ar fenthyciadau diwrnod cyflog a cheisio cydbwysu sawl math gwahanol o ddyled. Esboniwyd bod y problemau hyn wedi arwain at flaenoriaethau sy'n gwrthdaro i denantiaid ac, yn y diwedd, mae talu eu rhent yn '*cael ei ohirio*.'

Is-grwpiau o denantiaid sydd yn y perygl mwyaf o gael eu troi allan: pobl ifanc; dynion sengl; a phobl o oedran gweithio

- 3.65 Gofynnwyd i ymatebwyr yr arolwg os oedd grwpiau penodol o denantiaid a allai fod mewn perygl mwy o gael eu troi allan nag eraill. Atebodd ugain 'oedd', atebodd unarddeg 'nac oedd', a dywedodd y ddau a oedd yn weddill nad oeddent yn gwybod.
- 3.66 Ymhlith y rhai a atebodd 'oedd', y ffactor risg a nodwyd fwyaf oedd bod yn unig breswlydd (65%). Roedd ffactorau eraill yn cynnwys problem iechyd meddwl (30%), bod oddeutu oedran gweithio (er y soniodd rhai'n benodol am fod yn ganol oed neu dan 40 oed) (30%), bod yn ddyn (25%) a bod yn ddibynnol neu gael problem camddefnyddio sylweddau (25%).
- 3.67 Nododd tua hanner yr ymatebwyr gyfuniadau penodol o ffactorau risg a oedd yn benodol o allweddol, yn eu tyb nhw, e.e. drwy gyfeirio'n benodol at 'ddynion sengl' neu 'unig breswylwyr o oedran gweithio'.

Ffigur 8: Mathau o denantiaid mewn perygl mwy o gael eu troi allan, a awgrymwyd gan ymatebwyr



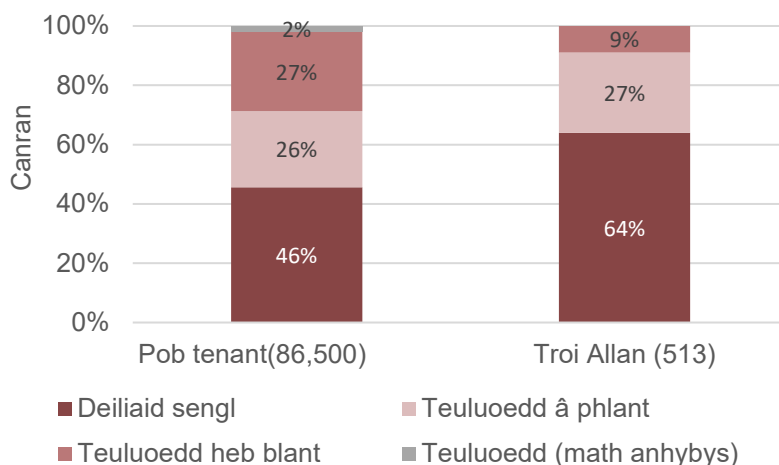
Ffynhonnell: Arolwg ar-lein ORS (roedd 11 o ymatebwyr arall ddim yn meddwl bod unrhyw fath o denant yn fwy tebygol o fod mewn perygl ond nid ydynt wedi'u dangos ar y siart hwn)

- 3.68 At hynny, roedd teimlad cryf ymhlith cyfranogwyr y cyfweiliadau manwl bod dynion sengl, ifanc yn arbennig o agored a thrafodwyd y rhesymau dros y farn hon. Dadleuwyd nad oeddent yn gyfarwydd â'r annibyniaeth a'r cyfrifoldeb o dalu rhent a biliau ac roedd ganddynt ganfyddiadau gwahanol o ddyled o'u cymharu â thenantiaid mwy profiadol. Adroddwyd hefyd fod cyfran fwy o'r cohort hwn yn dod i dai cymdeithasol drwy'r system

ddigartrefedd a'u bod yn ei chael hi'n anodd cynnal eu tenantiaethau o ganlyniad i broblemau sy'n gysylltiedig ag iechyd meddwl a chamddefnyddio sylweddau. Ar ben hynny, fe'u disgrifiwyd yn fwy tebygol o adael yr eiddo, yn hytrach na gofyn am gymorth neu fynd drwy'r broses troi allan. Dywedodd rhywun arall fod patrwm yn ffigurau eu sefydliad sy'n awgrymu bod y prosesau troi allan sy'n cynnwys dynion ifanc, sengl yn digwydd o fewn dwy flynedd gyntaf y denantiaeth. Awgryma hyn fod cyfnod o amser 'allweddol' pan fydd problemau'n codi.

- 3.69 Awgrymodd y cyfweiliadau manwl fod tenantiaid o oedran gweithio mewn perygl mwy o gael eu troi allan o ganlyniad i newid sydyn yn eu hamgylchiadau, pan fydd unigolion yn cael trafferth o ganlyniad i ddiweithdra heb wybod yr hyn i'w wneud am y sefyllfa. Roedd y ffaith nad yw cyflogau wedi bod yn cynyddu i gyfran fawr o'r tenantiaid, yn enwedig o'u cymharu â chostau byw, hefyd wedi cael ei hamlygu fel problem, ynghyd ag effaith Credyd Cynhwysol.
- 3.70 Mae'r pwyslais ar unig breswylwyr a bod hynny'n ffactor risg sylweddol yn cael ei gefnogi gan y data a ddarparodd y sefydliadau am y mathau o aelwydydd a gafodd eu troi allan yn 2018 (pan oedd y data hyn ar gael) – sy'n awgrymu bod unig breswylwyr yn debygol o gael eu troi allan mewn ffordd anghyfartal.
- 3.71 Roedd 64% o achosion o droi allan (y darparwyd manylion ar eu cyfer) yn cynnwys unig breswilydd yn gadael yr eiddo. Fodd bynnag, awgrymodd data a ddarparwyd yn gynt yn yr holiadur mai llai na hanner yr aelwydydd a oedd yn cyd-fynd â'r proffil hwn.

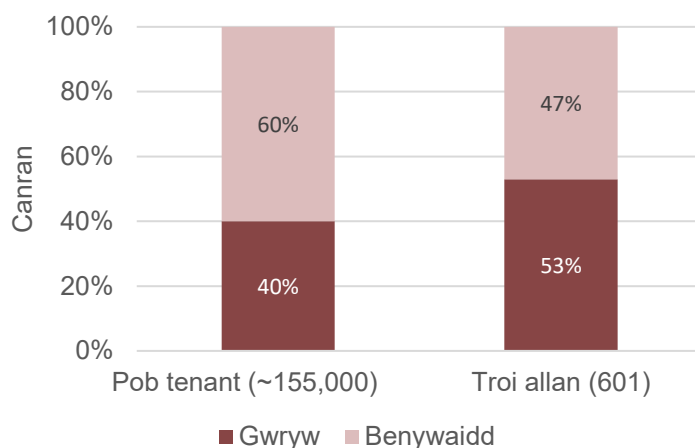
Ffigur 9: Tenantiaid ac achosion o droi allan: dadansoddiad fesul math o aelwyd (ar draws yr holl ddarparwyr, pan fo'n hysbys)



Ffynhonnell: holiadur ar-lein ORS (rh=29 i denantiaid, rh=34 i achosion o droi allan)

3.72 Er bod y wybodaeth broffilio a ddarparwyd gan landlordiaid cymdeithasol yn dangos bod nifer gyffredinol y tenantiaid a letywyd yn fenywod (60%), cafodd carfan uwch o ddynion eu troi allan (53%), sy'n cefnogi'r awgrym bod dynion (yn enwedig dynion iau) mewn perygl penodol (fel y dengys yn Ffigur 10 drosodd).

Ffigur 10: Tenantiaid ac achosion o droi allan: dadansoddiad fesul rhyw (ar draws yr holl ddarparwyr, pan fo'n hysbys)



Ffynhonnell: Holiadur ar-lein ORS

4. Canfyddiadau: lliniaru yn erbyn risg, atal troi allan, darpariaeth cefnogaeth ac arfer gorau

Sut y caiff heriau a phroblemau eu lliniaru

Mynd i'r afael â diffyg ymgysylltu

- 4.1 Y farn gyffredin ymhlith yr unigolion a gafodd gyfweiliad manwl oedd nad oedd un ffordd o ddwyn perswâd ar denantiaid y mae'n anodd cysylltu â nhw ac ymgysylltu â nhw ac, fel arfer, mae'n cynnwys amrywiaeth o ddulliau, yn ogystal â syniadau creadigol. Yn ogystal, roedd carfan uchel o sefydliadau yn adrodd eu bod wedi newid neu addasu eu hymagwedd at ymgysylltu mewn blynyddoedd diweddar. Mae'r newidiadau hyn yn rhan o ymagwedd newydd y mae landlordiaid cymdeithasol yn ei defnyddio i ganolbwyntio ar feithrin perthnasoedd cryf â thenantiaid o ddechrau eu tenantiaeth, fel bod 'ymgysylltu' yn cael ei ystyried yn 'arferol' o'r dechrau un.
- 4.2 Yn benodol, yn hytrach nag anfon '*llythyr wedi llythyr*' – sy'n cael eu hanwybyddu'n aml iawn os nad yw'r tenant am neu'n gallu trafod – bellach, mae llawer o landlordiaid cymdeithasol yn ceisio cysylltu drwy e-bost, neges destun, galwadau ffôn neu gnocio ar ddrws yr eiddo. Rhoddir hefyd gynnig ar gysylltu ar adegau gwahanol ac ar ddyddiau gwahanol o'r wythnos i gynyddu'r posibilrwydd o siarad â'r tenant. Roedd ymweld â'r cartref yn cael ei ystyried yn arbennig o ddefnyddiol er mwyn ymgysylltu â thenantiaid a oedd yn cael problemau wrth adael yr eiddo, a oedd yn cael trafferthion llythrennedd neu nid y Gymraeg na'r Saesneg oedd eu hiaith gyntaf.
- 4.3 Roedd rhai cyfranogwyr yn dweud, yn ddelfrydol, y neilltuir prif gyswllt i'w tenantiaid sydd yna'n meithrin perthynas â nhw o'r camau cyn tenantiaeth ac a fydd yn cadw mewn cysylltiad â nhw drwy gydol y tenantiaeth. Dywedodd landlord arall ei fod yn cynnig dewis o weithiwr cefnogi benywaidd neu wrywaidd i'w denantiaid, gan dderbyn manylion cyswllt y gweithiwr a fydd yn eu rhybuddio o flaen llaw os yw'n mynd i ymweld â nhw.
- 4.4 Yn ogystal, mae'n debyg bod landlordiaid cymdeithasol yn ceisio bod yn haws i fynd atynt drwy gynnwys tenantiaid mewn trafodaethau am sut y gellir gwella'r broses ymgysylltu a gweithredu ar adborth. Mae sefydliadau eraill yn cynnig cynghorwyr arian neu aelodau eraill o'r tîm i geisio gwneud

cysylltiad â'r tenant yn hytrach na swyddogion rhent gan fod diffyg greddfol o ymddiriedaeth ac ofn o ran swyddogion, ac mae landlord arall yn gofyn i swyddogion tai wisgo'n fwy anffurfiol er mwyn lleihau eu delwedd o awdurdod.

4.5 Os yw ymgysylltu'n parhau i fod yn anodd, adroddodd landlordiaid am amrywiaeth o dactegau ychwanegol, megis:

- Trefnu cyfarfod aml-asiantaeth gyda staff allweddol sy'n ymwybodol o'r tenant, er enghraifft, gweithwyr cymdeithasol, gweithwyr cefnogi ac aelodau tîm o'r sefydliad i drafod a ydynt yn ceisio cysylltu;
- Anfon hysbysiad o fynediad gorfodol ar gyfer gwiriadau nwy (a gwiriadau diogelwch gorfodol eraill), yn hytrach na dechrau proses o droi allan; a/neu
- Gynnal 'apwyntiadau achub tenantiaethau' i denantiaid sy'n wynebu problemau a chatau cyfreithiol posib yn y llys ond sydd heb fod yn agored i drafodaeth.

Lliniaru effeithiau negyddol Diwygio Lles

4.6 Ystyriwyd bod ymateb i effaith Diwygio Lles yn her enfawr i landlordiaid cymdeithasol. Fodd bynnag, roedd rhai hefyd yn ei ystyried yn gyfle i ddiweddarau a newid dulliau, gweithdrefnau a gwasanaethau eu sefydliad. Dywedwyd bod y newidiadau hyn wedi helpu i gadw nifer yr achosion o droi allan yn sefydlog, tra bod rhai eraill yn teimlo bod nifer yr achosion wedi gostwng o ganlyniad.

4.7 O ran technoleg, adroddodd rhai landlordiaid fod eu systemau rheoli tai wedi cael eu diweddarau i fonitro newidiadau i gyfrifon tenantiaid yn hawdd ac i olrhain hawlwr Credyd Cynhwysol o'r adeg y maent yn gwybod bod hawliad yn cael ei wneud, hyd at daliad a thu hwnt. Eglurwyd bod y systemau hyn yn galluogi landlordiaid i ddechrau cefnogi tenantiaid cyn iddynt hawlio hyd yn oed a gallant hefyd arwain at atgyfeiriadau awtomatig at wasanaethau cyngor ariannol mewnol neu apwyntiad gyda swyddog tai. Mae hefyd yn caniatáu i landlordiaid weithio'n agosach gyda thenantiaid yr effeithir arnynt gan Gredyd Cynhwysol ac i ddeall eu hanghenion cymorth yn well.

4.8 Mae cyfran fawr o landlordiaid cymdeithasol wedi ailstrwythuro eu sefydliad yn llwyr a/neu wedi gwneud cais am arian i gynyddu nifer y gwasanaethau

cymorth mewnol arbenigol i helpu hawlwr Credyd Cynhwysol, megis: timoedd cyswllt lles; timoedd cymorth digidol; timoedd cyflogaeth; a banciau bwyd mewnol.

- 4.9 Yn fwy cyffredinol, mae rhai landlordiaid wedi cynyddu nifer y swyddogion tai ar draws y sefydliad ac wedi lleihau maint eu hardaloedd fel bod mwy o amser ac adnoddau wedi'u neilltuo ar gyfer hawlwr Credyd Cynhwysol. Mae eraill bellach yn gofyn i denantiaid dalu rhent ymlaen llaw fel bod ganddynt 'byffer' a fydd yn lleihau'r tebygolrwydd y byddant yn syrthio ar ei hôl hi. Bu sôn hefyd am fwy o weithio mewn partneriaeth gyda sefydliadau allanol i gefnogi tenantiaid ac archwilio sut i dargedu adnoddau yn y dyfodol. Mae rhai landlordiaid hefyd yn annog defnyddio Trefniadau Talu Amgen a didyniadau trydydd parti⁷, y maent wedi canfod sydd wedi lleihau nifer y tenantiaid sy'n wynebu camau cyfreithiol.
- 4.10 Ystyriwyd hefyd bod hyfforddiant staff parhaus, ymchwil fewnol a gweithio mewn tîm cydgysylltiedig yn agweddau allweddol ar barhau i leihau risg a chefnogi tenantiaid yr effeithir arnynt gan Credyd Cynhwysol. Yn wir, ystyriwyd ei bod yn bwysig i landlordiaid cymdeithasol addasu a gwella gwasanaethau yn barhaus mewn ymateb i newidiadau o ran Diwygio Lles a Chredyd Cynhwysol.

Lleihau ac atal ôl-ddyledion rhent

- 4.11 Er yr ystyriwyd mai ôl-ddyledion rhent oedd y prif reswm dros ymgymryd â phrosesau troi allan (roedd 93% o hawliadau meddiant a wnaed yn 2018 oherwydd ôl-ddyledion rhent), dywedwyd nad yw nifer y bobl sy'n cael eu troi allan oherwydd hynny wedi codi mewn ymateb. Hefyd, dangosodd yr arolwg yn gymesur mai dim ond tua un rhan o bump (18%) o orchmynion adennill meddiant a wnaed oherwydd ôl-ddyledion rhent a arweiniodd at droi allan yn wirioneddol. Esboniodd rhai landlordiaid fod hyn yn rhannol oherwydd bod eu sefydliad bellach yn troi allan ar lefel llawer uwch o ôl-ddyledion nag a wnaethant o'r blaen ac maent yn fwy tebygol o roi mantais yr amheuaeth i denantiaid y mae Diwygio Lles wedi effeithio arnynt. Er bod

⁷ Mewn rhai amgylchiadau, pan fydd hawlwr yn cael trafferth wrth reoli ei arian ac na all dalu biliau cartref mwyach, gall yr Adran Gwaith a Phensiynau ddidynnu arian o'i fudd-dal a'i dalu i gredydwr neu gyflenwr i glirio dyled. Gelwir y didyniadau yn 'ddidyniadau trydydd parti'

y mwyafrif wedi egluro bod y cynnydd mewn gwaith ataliol a chydweithredol y maent yn ei wneud gyda thenantiaid wedi lliniaru risg.

- 4.12 Yn bwysig, y consensws oedd bod mwyafrif helaeth y tenantiaid eisiau talu eu rhent. Felly, mae landlordiaid wedi cydnabod bod angen mwy o gefnogaeth a gwasanaethau i helpu tenantiaid i wneud hynny. Er enghraifft, eglurodd llawer o sefydliadau eu bod bellach yn gweithio gyda thenantiaid i leihau neu o leiaf reoli eu hôl-ddyledion, yn hytrach na sbarduno NoSP yn awtomatig ar ôl cymaint o wythnosau o beidio â thalu (a oedd yn arfer bod yn ddull poblogaidd ymhlith landlordiaid cymdeithasol). Mae'r dull hwn, yn gyffredinol, wedi'i gyflawni trwy ddarparu llawer mwy o wasanaethau mewnol, arbenigol. Teimlwyd bod y newidiadau hyn yn caniatáu i landlordiaid weithio gyda thenantiaid yn uniongyrchol, i gael gwell dealltwriaeth o'r cymorth y mae ei angen, ac i gael mwy o reolaeth o ran sicrhau bod tenantiaid yn mynychu apwyntiadau.
- 4.13 Adroddwyd hefyd am gynnydd mewn gweithio cydgysylltiedig rhwng gwahanol dimoedd a sefydliadau allanol i helpu i leihau ôl-ddyledion rhent, megis: gweithredu menter o'r enw 'Rhent yn Gyntaf', sy'n canolbwyntio ar weithio gyda thenantiaid sy'n methu â thalu eu rhent oherwydd eu bod yn cael eu targedu gan fenthycwyr diwrnod cyflog neu gardiau credyd er mwyn ad-dalu dyledion; gweithio gydag awdurdodau lleol i benderfynu pwy na allant dalu eu rhent yn erbyn pwy na fyddant yn talu eu rhent yn fwriadol; gwneud atgyfeiriadau at opsiynau tai yn y cyngor; gweithio gyda Money Saviour, menter gymdeithasol sy'n darparu gwasanaethau lles ariannol i gwmnïoedd; a gweithio gyda thimoedd atal digartrefedd lleol, y gall landlordiaid fynd drwyddynt i wneud cais am orchymyn rhyddhad cyllid ar gyfer tenantiaid sydd mewn trafferthion ariannol.
- 4.14 At hynny, dywedodd rhanddeiliad allweddol o aelod o'r Tîm Datrysiadau Tai eu bod yn gweithio'n dda gyda landlordiaid ac yn annog hysbysiadau ganddynt pe bai tenant yn dechrau cronni ôl-ddyledion neu os yw camau llys yn cael eu hystyried. Mae hyn yn caniatáu cynnal asesiad anghenion tai a chymorth llawn a rhoi'r llwybrau angenrheidiol ar waith i fynd i'r afael â'r materion hyn er mwyn ceisio atal colli'r cartref. Gall hyn gynnwys negeseuon e-bost, cyfarfodydd amlasiantaeth ac ati er mwyn trafod y materion a nodi ffyrdd o oresgyn y problemau.

4.15 Trafododd RSL arall syniadau ymarferol ychwanegol a ddefnyddiwyd yn eu sefydliad, megis symud tenantiaid sy'n ei chael hi'n anodd talu eu rhent i eiddo llai, mwy fforddiadwy. Esboniwyd ymhellach os yw'r tenant yn gwrthod adleoli neu ystyried unrhyw opsiynau eraill, bod y broses troi allan yn digwydd cyn gynted â phosib i leihau'r risg o ddyledion cynyddol, a allai effeithio ar denantiaethau yn y dyfodol.

Lleihau ac atal ymddygiad gwrthgymdeithasol

4.16 Eglurodd cyfran resymol o landlordiaid yn fwy diweddar fod mwyafrif yr achosion ymddygiad gwrthgymdeithasol wedi cael eu delio â nhw a'u datrys trwy lwybrau nad ydynt yn rhai cyfreithiol, sy'n adlewyrchu yn nata'r arolwg sy'n dangos mai dim ond 5% o orchmynion adennill meddiant a wnaed yn 2018 oedd oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae hyn wedi cynnwys defnyddio offer ymarferol megis CCTV ac 'ap sŵn' fel rhwystrau ac fel ffordd o ddelio â chwynion cyn iddynt fynd yn faterion mwy difrifol.

4.17 Mae eraill yn cymryd agwedd fwyfwy adferol tuag at ymddygiad gwrthgymdeithasol, sy'n cynnwys rhoi cymorth i denantiaid i newid eu hymddygiad, megis:

- Ymgysylltiad aml-asiantaeth â thimoedd mewnol a phartneriaid allanol lle cynhelir 'grwpiau datrys problemau' gydag awdurdodau lleol, yr heddlu, timoedd ymddygiad gwrthgymdeithasol, diogelwch cymunedol ac incwm, meddygon teulu a gweithwyr cymorth;
- Cynnig cyfryngu i ddatrys materion rhwng tenantiaid;
- Gwneud yr ymdrech i ddeall a mynd i'r afael â materion gwraidd a gwendidau a allai fod yn achosi'r mater(ion), gan gynnwys sefyllfaoedd cymhleth sy'n ymwneud â llinellau cyffuriau a chogio;
- Defnyddio fforwm Ymddygiad Gwrthgymdeithasol Landlordiaid Cymru i gyfarfod a thrafod materion neu ymholiadau gyda landlordiaid eraill; a
- Cael 'cronfa atebion', y gellir ei defnyddio i brynu deunyddiau tenantiaid i lanhau eu heiddo ac ati.

- 4.18 Yn ogystal, trafododd cynrychiolydd cyfranogol o Shelter Cymru rai o'r prosiectau y maent wedi bod yn gweithio arnynt i leihau ymddygiad gwrthgymdeithasol, megis Prosiect Cynhwysiant y Cymoedd yng Nghaerffili. Esboniodd y rhanddeiliad fod pobl a gafodd eu troi allan am ymddygiad gwrthgymdeithasol yn debygol o fynd â'u problemau gyda nhw i'w lleoliad nesaf, ond mae'r dull hwn - sy'n cynnwys darparu gweithwyr cymorth i gefnogi tenantiaid - wedi arwain at ostyngiad mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol a llai o droi allan o ganlyniad.
- 4.19 Wedi dweud hynny, adroddodd rhai landlordiaid cymdeithasol eu bod yn defnyddio gwaharddebau (a all gymedroli ymddygiad unigolyn heb iddynt golli eu cartref) ar gyfer achosion difrifol oherwydd eu bod yn cael eu hystyried yn fwy effeithiol na gorchmynion adennill meddiant. Fodd bynnag, beirniadodd eraill y dull hwn am ei fod yn gostus ac nid mor llwyddiannus ag y gallant fod oherwydd nad yw'r heddlu bob amser yn awyddus i arestio. Mae hyn, yn ei dro, wedi arwain at rai landlordiaid yn cynyddu'r defnydd o orchmynion adenill meddiant i ymateb i faterion ymddygiad gwrthgymdeithasol, er y dywedwyd nad effeithiwyd ar nifer y gwir achosion o droi allan a ddigwyddodd.
- 4.20 Dywedodd RSL arall fod eu sefydliad weithiau'n defnyddio Sail 7A (sail ymddygiad gwrthgymdeithasol orfodol⁸), gan ei fod yn caniatáu iddynt gymryd '*camau cyflym*'. Fodd bynnag, roedd pryder na fyddent yn gallu defnyddio'r sail hon unwaith y daw'r ddeddfwriaeth newydd ynghylch cartrefi rhent i mewn, a ddisgrifiwyd fel rhywbeth '*cyfyngol*' ac nid rhywbeth sy'n '*canolbwyntio ar y dioddefwr*'.

Adnabod a gweithio gyda thenantiaid bregus

- 4.21 Er bod canlyniadau'r arolwg yn dangos bod tua 58% o landlordiaid cymdeithasol yn teimlo bod problemau iechyd meddwl yn brif achos troi allan, nododd yr ymchwiler ansoddol lawer o waith da sy'n cael ei wneud o ran cefnogi tenantiaid gyda'r problemau hyn. Mae hyn yn bennaf trwy ymyrraeth gynnar ac atal. Yn benodol, mae swyddogion tai wedi derbyn

⁸ Daeth Sail 7A i rym ar 20 Hydref 2014. Yn y ddeddfwriaeth cyfeirir ati fel 'sail absoliwt dros feddiant'. Rhaid i'r llys ddyfarnu meddiant os bodlonir unrhyw un o'r pum amod penodedig canlynol a bod y landlord wedi cyflwyno hysbysiad o feddiant: Euogfarn o drosedd ddifrifol; Torri'r gwaharddeb i atal niwsans neu annifyrrwch; Torri gorchymyn ymddygiad troseddol; Gorchymyn cau; Niwsans swm. Dylai landlordiaid cymdeithasol ddilyn y Protocol Cyn-Gweithredu ar gyfer Achosion Meddiant gan Landlordiaid Cymdeithasol cyn mynd ar drywydd achos meddiant.

hyfforddiant ynghylch adnabod arwyddion rhybudd cynnar a gwella ymwybyddiaeth gyffredinol o broblemau iechyd meddwl. At hynny, mae tenantiaid bregus yn cael eu nodi ar systemau mewnol yn y cyfnod cyn-denaniaeth, ac felly mae swyddogion tai yn rhoi mwy o sylw i'r cyfrifon hynny ac yn cysylltu os collir taliad rhent neu os oes unrhyw bryder o'u cwmpas. Os yw'r tenant yn anodd ymgysylltu ag ef, dywedwyd y bydd swyddogion tai hefyd yn ceisio cysylltu â ffrindiau a theulu'r tenantiaid (os ydynt wedi cael awdurdod blaenorol gan y tenant).

4.22 Yn ogystal, eglurodd y landlordiaid a gymerodd ran ymagwedd gyfannol, unigol tuag at gefnogi tenantiaid sydd â phroblemau iechyd meddwl i'r graddau '*nad yw un maint yn addas i bawb*'. Eglurwyd bod y dull hwn hefyd yn golygu bod yn barod i wrando ar denantiaid yn ogystal ag arddangos hyblygrwydd a sensitifrwydd.

4.23 Mae rhai landlordiaid cymdeithasol hefyd wedi buddsoddi'n drwm mewn gwasanaethau cymorth mewnol ar gyfer tenantiaid bregus, megis creu hyfforddwyr tenantiaeth. Trafododd rhai sefydliadau y cyllid a dderbyniwyd drwy'r rhaglen 'Cefnogi Pobl' (a ddarperir gan Lywodraeth Cymru, trwy awdurdodau lleol, sy'n cynnig cymorth tenantiaeth sy'n gysylltiedig â thai i helpu pobl bregus i fyw mor annibynnol â phosibl)⁹. Esboniodd un LCC fod hyn yn cynnwys gweithiwr iechyd meddwl o'r elusen 'Mind' yn gweithio iddynt. Er bod yr arian bellach wedi dod i ben, eglurwyd bod y sefydliad wedi llwyddo i adeiladu a chynnal cysylltiadau da gyda'r elusen 'Mind' leol, sy'n ffynhonnell gymorth enfawr. At hynny, dywedodd landlord awdurdod lleol na fyddai ei sefydliad yn gallu atal cymaint o achosion o droi allan ag y mae ar hyn o bryd pe na bai am gyllid Cefnogi Pobl. Fodd bynnag, er bod Llywodraeth Cymru wedi buddsoddi £124.4m yn y rhaglen yn flynyddol, ni wnaeth cyfran resymol o landlordiaid cymdeithasol sôn yn wirfoddol am ddefnyddio Cefnogi Pobl yn eu mentrau atal. Felly, mae'n bosibl bod angen gweithio mewn ffordd mwy cydgysylltiedig ag awdurdodau lleol sy'n darparu cyllid Cefnogi Pobl.

⁹ I gael rhagor o wybodaeth am y rhaglen hon ewch i [Rhaglen Cefnogi Pobl](#).

- 4.24 Fodd bynnag, roedd rhanddeiliad o CAB yn teimlo bod pobl, o'u profiadau o weithio gyda thenantiaid tai cymdeithasol, yn mynd i broblemau gyda'u tenantiaethau gan nad yw landlordiaid yn gwerthfawrogi pa mor fregus y mae tenantiaid ac nid oes digon yn cael ei wneud i ymgysylltu â nhw.

Adnabod a gweithio gydag is-grwpiau o denantiaid sydd fwyaf mewn perygl o gael eu troi allan

- 4.25 Dywedodd 30% o gyfranogwyr yr arolwg ei fod yn fwy tebygol o gael eu troi allan fel tenant os ydynt yn ddyn sengl ac ifanc. Dywedodd y mwyafrif o gyfweleion manwl sydd wedi cael problemau penodol gyda'r is-grŵp hwn eu bod wedi canolbwyntio ar wella ymgysylltiad, er enghraifft, cysylltu i ofyn sut maen nhw heb 'ormod o fusnesu i ddechrau' a defnyddio dulliau cyfathrebu modern fel negeseuon testun a WhatsApp. Maent hefyd yn gweithio'n agos gyda gwasanaethau iechyd meddwl a chamddefnyddio sylweddau lleol yn y gymuned i ddarparu cefnogaeth i'r tenantiaid hyn. Mae landlord awdurdod lleol wedi bod yn gweithio mewn partneriaeth ag ysgolion i ddatblygu rhaglenni addysg sy'n ymwneud â dyled.
- 4.26 Pwysleisiodd landlordiaid cymdeithasol hefyd bwysigrwydd darparu gwasanaeth mewnol i helpu gyda thlodi mewn gwaith ac i gefnogi ac addysgu tenantiaid ynghylch paratoi pobl ar gyfer gwaith.

Dulliau o hyrwyddo tenantiaethau cynaliadwy ac atal troi allan

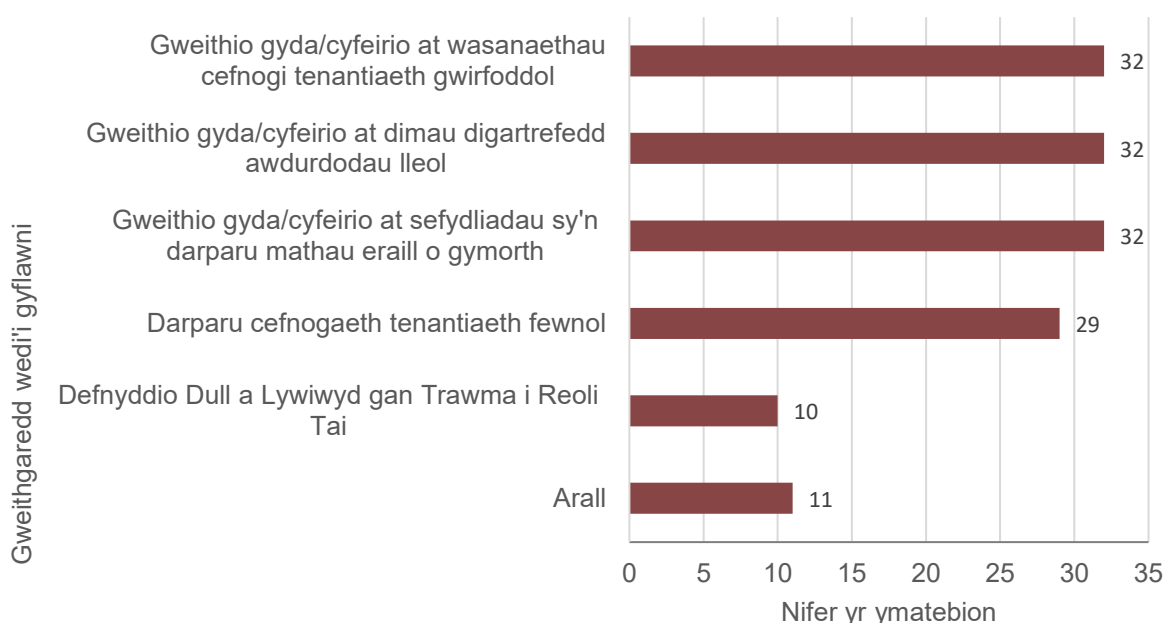
- 4.27 Gofynnwyd i ddarparwyr tai a gymerodd ran yn yr arolwg am y mathau o gymorth a ddarperir i helpu i atal troi allan yn fwy cyffredinol. Dywedodd pob un ond un o'r sefydliadau (32 allan o 33) eu bod yn gweithio gyda gwasanaethau perthnasol neu'n cyfeirio atynt (e.e. gwasanaethau cefnogi tenantiaeth a ariennir gan Cefnogi Pobl, timau digartrefedd awdurdodau lleol, ac eraill) ac mae cyfran uchel iawn yn darparu cefnogaeth tenantiaeth fewnol.
- 4.28 Mae tua thraean yr ymatebwyr (10 o 33) yn defnyddio Dull a Lywiwyd gan Trawma i Reoli Tai (ac o'r ymatebwyr hyn, mae tri ymhlith y deg darparwr sydd â'r cyfraddau troi allan isaf). Roedd y prif fathau o gymorth 'eraill' yn cynnwys timau mewnol perthnasol, fel y rhai a ddisgrifiwyd yn barod uchod.

4.29 Yn ogystal, trafododd cyfweleion ansoddol waith ychwanegol y maent yn ei wneud i ddatblygu a chynnal tenantiaethau cynaliadwy, llwyddiannus yn fwy cyffredinol ar draws y sefydliad, gan gynnwys:

- Gweithredu dull meddwl systemau;
- Atal ac ymyrryd yn gynnar trwy asesiadau cyn-denantiaeth, cefnogaeth ar ddechrau'r tenantiaeth, a gwaith tenantiaeth parhaus;
- Defnyddio modelau model tai penodol (generig, arbenigol neu'r ddau fath o dîm); a
- Gweithio gyda sefydliadau a gwasanaethau allanol.

4.30 Trafodir yr holl ddulliau hyn yn fanylach isod.

Ffigwr 11: Nifer y darparwyr sy'n cynnig pob math o gymorth



Ffynhonnell: Holiadur ar-lein ORS

Dulliau meddwl systemau

4.31 Esboniodd rhai landlordiaid cymdeithasol bod eu sefydliad wedi cynnal adolygiad ar raddfa fawr o'i systemau yn y blynyddoedd diwethaf sydd wedi arwain at newid enfawr mewn diwylliant a gwasanaethau. Roedd hyn yn cynnwys gwerthusiadau mewnol dan arweiniad staff yn ogystal â gwrando ar adborth gan denantiaid eu hunain. Yn wir, mewn ymateb i'r adolygiadau, mae dull adferol wedi'i arwain gan denantiaid wedi cael ei weithredu sy'n cynnwys darparu gwasanaeth sy'n bwysig ac yn gwneud gwahaniaeth i denantiaid, gyda llai o bwyslais ar gasglu rhenti, gorfodi a defnyddio

'targedau' i yrru penderfyniadau. At hynny, eglurwyd bod y diwylliant wedi symud tuag at ymgysylltu, cefnogi tenantiaid a dod o hyd i ffyrdd o'u cadw yn eu cartrefi, tra'n ceisio osgoi gweithredu cyfreithiol, cosbol yn gyfan gwbl.

Ymagweddau at amgylcheddau sy'n seicolegol-wybodus (PIE)

- 4.32 Efallai mai'r dull mwyaf cyffredin y mae landlordiaid cymdeithasol yn ei weithredu ar hyn o bryd i leihau'r bygythiad o gael eu troi allan a chynnal tenantiaethau llwyddiannus yw ymagweddau at Amgylcheddau sy'n Seicolegol-wybodus (PIE). Roedd y cyfranogwyr yn frwdfrydig ac yn angerddol wrth drafod sut mae'r dulliau hyn wedi ailwampio agwedd a diwylliant eu sefydliad. Cymeradwyodd y rhanddeiliaid allweddol a gymerodd ran y dulliau hyn hefyd a hoffent weld mwy fyth o ffocws arnynt ymhlith tai cymdeithasol yn y dyfodol.
- 4.33 Ymhellach, dywedodd cyfran resymol o gyfranogwyr eu bod (a/neu eu cydweithwyr) wedi mynychu hyfforddiant Atal, ACE, Trawma a Digartrefedd (wedi'u talfyrru i PATH). Mae PATH yn rhaglen a ariennir gan Lywodraeth Cymru sydd â'r nod o gefnogi atal digartrefedd trwy ddulliau PIE a thrawma¹⁰. Roedd y rhai a oedd wedi derbyn yr hyfforddiant yn frwdfrydig iawn ac yn gefnogol ohono, ac yn awyddus i gyflwyno'r dull ar draws y sefydliad cyfan, nid dim ond o fewn timau penodol. Esboniwyd ei bod yn ddefnyddiol nodi problemau sylfaenol ac achosion gwraidd problemau er mwyn arbed tenantiaethau, ond mae newid sefydliadol o ran diwylliant wedi arwain at swyddogion tai sydd *eisiau* gwybod eu tenantiaid yn well.
- 4.34 Cadarnhaodd rhanddeiliad o Cymorth Cymru eu bod wedi hyfforddi bron i 1200 o bobl yn PATH y llynedd. Esboniwyd mai'r syniad yw cael swyddogion awdurdodau lleol, ymarferwyr darparwyr tai (pobl sy'n gweithio mewn hosteli, cysgodfannau nos, llety â chymorth ac ati), swyddogion cymorth tai a swyddogion rheoli tai i gyd yn yr un ystafell i ddysgu am ymarfer sy'n seiliedig ar drawma. Dywedasant fod hyfforddiant PATH yn mynd law yn llaw â'r ymagwedd at Amgylcheddau sy'n Seicolegol-wybodus. Er nad yw'r rhanddeiliaid wedi gweld unrhyw ganlyniadau 'swyddogol' o'r hyfforddiant, maent wedi clywed am ymarferwyr yn gweithio mewn gwahanol ffyrdd. At hynny, roeddent yn teimlo bod y dull hwn yn dychwelyd

¹⁰ Cymorth Cymru. [PATH Training Programme](#).

tai cymdeithasol i'w bwrpas moesol o ddarparu gwasanaeth cyhoeddus er lles y cyhoedd, yn hytrach na rhedeg busnes tebyg i'r sector preifat sy'n ceisio gwneud elw.

- 4.35 Yn wir, dywedodd landlordiaid eu bod wedi canolbwyntio ar dechnegau ymgysylltu ac adeiladu perthynas gyda thenantiaid i'w helpu i ddeall achosion gwraidd y problemau. Yn ei dro, mae'r wybodaeth hon wedi helpu i ddatblygu gwasanaethau cyfannol wedi'u teilwra sy'n ceisio cefnogi a grymuso tenantiaid i wneud eu penderfyniadau eu hunain a chymryd rheolaeth dros eu bywydau (yn hytrach na 'dal dwylo'). Dadleuwyd bod y datblygiadau hyn yn helpu i gael gwared ar y 'cylchred' lle na roddir gorchmynion meddiannu a gwarantau, a bod swyddogion tai yn parhau i anfon y tenantiaid yn ôl i'r llys i ddechrau'r broses eto. Ymhellach, eglurwyd bod gweithredu dulliau PIE wedi cynyddu cyfrifoldeb landlordiaid cymdeithasol i gadw tenantiaid yn eu cartrefi, yn hytrach na symud y broblem i rywle arall h.y. y sector digartrefedd.
- 4.36 Fodd bynnag, darn pwysig o adborth am yr hyfforddiant PATH oedd nad oes digon o leoedd ar gael yn aml i bob swyddog tai ei fynychu. Bu adroddiadau hefyd nad yw swyddogion rheng flaen bob amser yn cael cyfle i gymryd rhan, er eu bod yn gweithio'n uniongyrchol gyda thenantiaid.
- 4.37 Disgrifiwyd gweithredu PIE a dulliau adferol fel rhywbeth a oedd angen llawer o fuddsoddiad a hyfforddiant ychwanegol er mwyn 'uwchsgilio' staff, ond ystyriwyd ei fod yn werth chweil i sicrhau bod tenantiaid yn cael cefnogaeth ddigonol a bod llai o bobl yn wynebu camau cyfreithiol. Gobeithiwyd hefyd y bydd y buddsoddiad a'r gwaith caled yn arbed arian yn y tymor hir, oherwydd fel y dywedodd un landlord, 'mae troi pobl yn economi ffug'.

Asesiadau cyn-denantiaeth

- 4.38 Esboniodd mwyafrif y landlordiaid a gymerodd ran eu bod yn ymgymryd â gwaith cyn-denantiaeth trwyadl gyda darpar denantiaid – i beidio â gwrthod tenantiaeth neu fel arf gwahardd – o bosibl, i ddeall yn drylwyr yr anghenion cymorth y gallai fod eu hangen ar y tenant i sicrhau bod eu tenantiaeth yn gynaliadwy. Roedd y broses cyn-denantiaeth hon yn amrywio rhwng sefydliadau, ond mae rhai yn aml yn cynnwys cyfweiliadau manwl,

asesiadau ariannol, holiaduron meddygol a defnyddio tystlythyrau gan landlordiaid blaenorol. Nododd adroddiad Monitro Digartrefedd: Cymru 2017 fod dyraniadau tai cymdeithasol i aelwydydd digartref wedi bod yn gostwng ers 2013, a awgrymwyd y gallai fod oherwydd *'gwiriadau fforddiadwyedd mwy cyfyngol yn cael eu gosod gan rai landlordiaid cymdeithasol penodol.'*¹¹

- 4.39 At hynny, nododd ychydig o landlordiaid fod maint ardaloedd eu timau cyn-denaniaeth wedi cael eu lleihau er mwyn rhoi mwy o amser iddynt gynnal gwaith dwys a meithrin perthynas gyda thenantiaid o'r cychwyn cyntaf. Esboniwyd bod unrhyw beth y mae'r tenantiaid yn ei ddatgelu amdanynt eu hunain i'r tîm sy'n dangos gwendidau (problemau iechyd meddwl, anabledd corfforol a phroblemau camddefnyddio sylweddau) yn cael eu hychwanegu at y system (sydd weithiau wedi'u lliwio yn ôl difrifoldeb).
- 4.40 Os yw pryderon fforddiadwyedd yn cael eu nodi yn ystod y broses cyn-denaniaeth, yn hytrach na pheidio â rhoi'r denantiaeth, disgrifiodd landlordiaid ystod o wahanol opsiynau sydd ar gael i'r tenant i'w gefnogi. Yn wir, cydnabuwyd y byddai gwrthod pobl ar sail fforddiadwyedd yn eu gadael heb fawr o ddewis a dadleuodd un landlord *'na fyddent wir yn cyflawni ein pwrpas craidd o ddarparu llefydd i bobl ar incwm isel.'* Roedd rhai o'r dulliau y mae landlordiaid yn eu harchwilio gyda darpar denantiaid a fydd yn ei chael hi'n anodd talu eu rhent yn cynnwys:
- Gwahanol fathau a lefelau rhent. Er enghraifft, mae gan un LCC renti 'safonol' a 'chanolraddol';
 - Edrych i'w cartrefu mewn eiddo o faint gwahanol (yn enwedig y rhai sy'n sengl, yn gweithio ac yn uwch na lefel budd unrhyw hawl);
 - Rhoi cynllun talu rhesymol, hylaw ar waith os oes ôl-ddyledion hanesyddol; a
 - Gofynnwch i'r awdurdod lleol weithio gyda'r tenant i weld a all wella ei amgylchiadau ariannol e.e. efallai nad ydynt yn hawlio'r holl fudd-daliadau y mae ganddynt hawl iddynt.
- 4.41 I grynhoi, cadarnhaodd mwyafrif llethol y landlordiaid nad oeddent byth yn gwrthod tenantiaethau, ac i'r rhai sy'n gwneud hynny, dim ond ar achlysuron

¹¹ Crisis. (2017). [The Homelessness Monitor: Wales 2017](#).

prin iawn y mae'n digwydd. Fodd bynnag, cyfaddefodd un LCC ei fod wedi gwrthod tenantiaethau oherwydd na allai'r person ei fforddio. At hynny, dywedodd awdurdod lleol *'yn dibynnu os oes cynllun talu, os oes llawer iawn o ôl-ddyledion yno ac nad oedd unrhyw fwriad i dalu yna efallai na fyddwn yn ystyried y person hwnnw ar gyfer y denantiaeth honno os oes hanes talu gwael yno'*. Esboniodd LCC arall y gallant wrthod tenantiaeth yn y lle cyntaf os nad yw'n bosibl rheoli dyledion yr unigolyn, ac os felly, cânt eu cyfeirio'n aml at wasanaeth cyngor ar ddyledion a'u hannog i ailymgeisio yn ddiweddarach.

Ymyrraeth gynnar ac atal ar ddechrau'r tenantiaeth

- 4.42 Trafododd landlordiaid cymdeithasol hefyd y mesurau sy'n cael eu rhoi ar waith ar ddechrau tenantiaethau er mwyn cefnogi tenantiaethau cynaliadwy. Dywedodd cyfran fawr fod swyddogion tai yn ymweld â thenantiaid newydd yn rheolaidd o fewn ychydig wythnosau cyntaf y denantiaeth i sicrhau bod y tenant yn ymdopi'n gyffredinol, a bod y tenant yn gallu trefnu eu budd-daliadau a'u cyfleustodau ac ati. Mae hefyd yn gyfle i swyddogion tai sicrhau bod tenantiaid wedi cael eu cyfeirio at y gwasanaethau cefnogi mewnol neu allanol priodol.
- 4.43 Mae gan rai landlordiaid swyddogion cynaliadwyedd penodedig sy'n bwynt cyswllt cyntaf i denantiaid dros y 12 mis cyntaf ac maent hefyd yn cynnig ymweliadau dros y cyfnod amser hwn (gyda'r nifer yn dibynnu ar faint o gymorth sydd ei angen ar bob unigolyn). Teimlwyd bod darparu gwasanaeth o'r fath yn bwysig oherwydd gall y broses symud fod yn straen ac mae'n rhoi sylfaen gadarn i denantiaid i reoli eu tenantiaeth. Esboniodd un sefydliad fod y cymorth cynnar hwn wedi lleihau nifer y tenantiaid newydd yr oedd angen atgyfeiriadau arnynt at swyddogion eraill.
- 4.44 Roedd y gwasanaethau cymorth ychwanegol a ddarparwyd i denantiaid newydd yn cynnwys:
- Cynllun 'smart start' lle prynir offer cychwynnol i denantiaid newydd megis gwelyau, microdonnau ac ati;
 - Ymgynghorwyr ynni hyfforddedig sy'n asesu risg ar ddechrau tenantiaeth ac yn cynghori ar y gefnogaeth sydd ei hangen; a

- Project 'Paratoi Tenantiaeth' sy'n helpu tenantiaid i gyllidebu, yr adroddwyd ei fod yn arbennig o ddefnyddiol i bobl ifanc a'r rheini nad ydynt erioed wedi cael tenantiaeth o'r blaen. Fel rhan ohono, maent yn gwneud cynllun cyllideb, yn edrych ar incwm ac ati.

Gwaith tenantiaeth parhaus i adnabod a chefnogi tenantiaid bregus

- 4.45 Trafododd yr holl landlordiaid cymdeithasol sy'n cymryd rhan y gefnogaeth barhaus a ddarperir i leihau'r risg y bydd tenantiaid yn wynebu problemau gyda'u tenantiaeth, ond hefyd i sicrhau bod problemau'n cael eu hadnabod a'u delio â hwy pan fyddant yn cyrraedd y 'pwynt argyfwng'. Yn wir, cydnabuwyd bod datblygu modelau ynghylch ymyrraeth gynnar a chynaliadwyedd tenantiaeth yn allweddol ac yn elfen ganolog o rôl y landlord cymdeithasol.
- 4.46 Roedd y mathau o ddulliau, mentrau a gwasanaethau a oedd yn cael eu darparu yn amrywio rhwng gwahanol sefydliadau, ond yn bennaf roeddent yn cynnwys creu gwasanaethau mewnol arbenigol (dywedodd 29 o 33 o sefydliadau a gymerodd ran yn yr arolwg eu bod yn darparu cymorth tenantiaeth mewnol i atal troi allan), megis:
- Darpariaeth timau cymorth tenantiaeth mewnol y mae tenantiaid yn cael eu cyfeirio atynt cyn gynted ag yr adnabuwyd problemau;
 - Gwneud atgyfeiriadau i'r tîm SPOA Tai sy'n ymateb trwy ddarparu gweithiwr cefnogi perthnasol ar gyfer yr unigolyn;
 - Creu gwasanaeth cwnsela mewnol;
 - Creu Tîm Cymunedau Cynaliadwy, gwasanaeth cefnogi tenantiaeth mewnol sy'n ymwneud yn helaeth â darparu cymorth ariannol a chymorth cysylltiedig arall;
 - Targedu tenantiaid nad ydynt erioed wedi ymgysylltu â'u landlord er mwyn 'dod i'w adnabod' ac archwilio'r problemau y maent yn eu hwynebu (os o gwbl);
 - Ymweliadau Tîm Datblygu Cymunedol ac ymweliadau 'Cadw mewn Cysylltiad';
 - Ychwanegu at nwy a thrydan tenantiaid bregus;
 - Gwelliannau i dechnoleg fel bod gan swyddogion tai fynediad o bell i gyfrifon tenantiaid fel y gall staff gyfeirio at nodiadau yn hawdd ac ychwanegu nodiadau 'ar y ffordd'. Eglurwyd bod gwybodaeth am y tenant

bob amser yn gyfredol ac yn sicrhau bod staff yn ymwybodol o amgylchiadau/problemau tenantiaid;

- Meithrin cydberthnasau cryf rhwng swyddogion tai a thenantiaid fel y gall swyddogion tai ymdrin â phroblemau posibl yn haws;
- Gweithredu 'system gwasanaethau da' sy'n defnyddio'r dull PIE i nodi a deall achosion gwraidd problemau. Mae tenantiaid hefyd yn cael eu hymweld yn rheolaidd ac yn cael eu categoreiddio fel 'gwyrdd', 'ambr' neu 'goch'; a
- 'Pecyn Cymorth Ymyrraeth Gynnar' sy'n cael ei danio gan ôl-ddyledion rhent.

Mathau o dimau tai

Barn ar dimau tai arbenigol ac atal troi allan

4.47 Dywedodd tua 40% (13 o 33) o landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran yn yr arolwg fod gan eu sefydliad dimau tai arbenigol. Teimlwyd bod hwn yn fodel manteisiol wrth helpu i liniaru'r risg o gael eu troi allan. At hynny, eglurodd rhai bod eu model wedi newid o fod yn generig i arbenigol yn ystod y blynyddoedd diwethaf ac fel arfer roedd hyn mewn ymateb i Ddiwygio Lles ac ar ôl ei ragweld.

4.48 Yn benodol, dadleuwyd bod swyddogion tai generig yn aml yn cael eu tynnu i ormod o gyfeiriadau, gan eu harwain i ymdrin yn bennaf â phroblemau 'adweithiol', yn hytrach na gwaith rhagweithiol o ran lleihau ôl-ddyledion rhent er enghraifft. Felly, dywedwyd bod cael timau arbenigol yn caniatáu canolbwyntio ar faterion pwysig yn ymwneud â chynaliadwyedd tenantiaeth a'u delio â hwy yn fwy effeithlon. Mae defnyddio swyddogion tai arbenigol hefyd wedi galluogi creu mwy o gefnogaeth tenantiaeth fewnol. At hynny, nododd rhai landlordiaid fod ôl-ddyledion wedi gostwng ers gweithredu timau tai arbenigol.

Barn ar dimau tai generig ac atal troi allan

4.49 Ar y llaw arall, dywedodd tua 20% (7 o 33) o landlordiaid a gymerodd ran fod ganddynt dimau tai generig. Dywedodd un LCC ei fod wedi newid yn ddiweddar o dimau arbenigol i dimau generig, yn bennaf oherwydd ei fod eisiau newid y ffordd yr ymdriniwyd ag ôl-ddyledion rhent. Eglurwyd bod timau ôl-ddyledion arbenigol yn canolbwyntio ar un elfen yn unig o'r

denantiaeth, megis adennill rhent, yn hytrach nag adeiladu perthynas â'r tenant a chael 'darlun cyffredinol' – teimlwyd ei fod yn cynyddu gwadu a bod mwy o denantiaid yn claddu eu pennau yn y tywod.

- 4.50 Fodd bynnag, roedd yr un cyfranogwr yn pryderu os oedd ôl-ddyledion yn cynyddu cymaint â 10%, yr oeddent yn ofni y gallai ddigwydd oherwydd effaith Credyd Cynhwysol, yna efallai y bydd yn rhaid iddynt ddychwelyd i dimau arbenigol.

Barn ar dimau tai cymysg ac atal troi allan

- 4.51 Dywedodd 40% arall (13 o 33) o'r cyfranogwyr a gwblhaodd yr arolwg ar-lein fod gan eu sefydliad dimau tai generig ac arbenigol. Y rhesymeg y tu ôl i'r model hwn oedd bod swyddogion tai generig yn bwysig i feithrin perthynas â thenantiaid, ond mae arbenigeddau mewnol yn caniatáu darparu cymorth penodol '*ar yr adeg iawn*.'
- 4.52 Fodd bynnag, cydnabuwyd nad oes un 'ffordd gywir' i strwythuro timau tai ac mae dadleuon o blaid '*y ddwy ffordd*'. Yn wir, roedd un landlord wedi rhesymu ei fod yn fater o ganfod yr hyn sy'n gweithio orau i bob sefydliad unigol.

Gweithio gyda sefydliadau a gwasanaethau arall

Trosolwg

- 4.53 Er oedd ffocws y drafodaeth yn canolbwyntio i raddau helaeth ar y gwasanaethau mewnol mae landlordiaid cymdeithasol wedi datblygu a gweithredu i wella cynnal tenantiaeth, dywedir bod mwyafrif helaeth y landlordiaid sy'n cymryd rhan (32 allan o 33 o gyfranogwyr yr arolwg) yn gweithio yr un mor agos ag ystod o sefydliadau statudol a thrydydd sector er mwyn gwneud penderfyniadau a defnyddio cymaint o gefnogaeth â phosibl i denantiaid. Mae hyn yn cynnwys cyfeirio at dimau digartrefedd awdurdodau lleol (a gyflwynir yn Ffigur 11 ar dudalen 42). Eglurwyd hefyd y gall darparwyr cymorth allanol weithredu fel cyfryngwr rhwng landlordiaid a thenantiaid. Mae'n werth nodi bod Deddf Tai (Cymru) 2014 yn nodi bod dyletswydd ar awdurdod lleol i helpu ymgeisydd i osgoi colli llety, os yw'n fodlon bod yr ymgeisydd dan fygythiad o fod yn ddigartref, o fewn 56 diwrnod ac mae gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ddyletswydd i gydweithio ag awdurdodau lleol.

- 4.54 Roedd cynrychiolydd CAB yn amcangyfrif bod tua thraean i chwarter eu cleientiaid mewn tai cymdeithasol a gallai hyn gynyddu i tua 50%-70% mewn rhannau o'r ardal sydd wedi'u targedu yn y cynlluniau allgymorth cymunedol. Fe wnaethant gadarnhau bod CAB yn cynnig ystod eang o gyngor i gleientiaid, sy'n cynnwys cymorth ynghylch aros yn eu cartrefi, yn enwedig i denantiaid tai cymdeithasol sydd ag anableddau corfforol a phroblemau iechyd meddwl, yn ogystal â'r rhai sydd angen cyngor ar gael atgyweiriadau, ar anghydfodau cymdogaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol, ac ar ddyled (gan gynnwys ôl-ddyledion rhent).
- 4.55 Yn ogystal, disgrifiodd landlordiaid awdurdodau lleol berthynas gref â rhannau eraill y sefydliad megis gwasanaethau cymdeithasol, adrannau budd-daliadau tai, yr adran gwaith a phensiynau, canolfannau cymunedol a Grwpiau Cyswllt Partneriaeth. Mae gan landlord awdurdod lleol arall ddatganiad preifatrwydd ar waith gyda gwasanaethau awdurdodau lleol eraill fel y gellir rhannu gwybodaeth. At hynny, dywedodd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fod ganddynt gysylltiadau da â gwasanaethau o fewn awdurdodau lleol, yn enwedig ymhlith timau atal digartrefedd (ar gyfer ôl-ddyledion), sydd hefyd â chronfa atal digartrefedd a ddisgrifiwyd yn arbennig o ddefnyddiol. Yn wir, dywedodd pob Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a gymerodd ran yn yr arolwg eu bod yn gweithio gyda/yn cyfeirio tenantiaid at dimau atal digartrefedd awdurdodau lleol.
- 4.56 Yn ogystal, mae rhai landlordiaid hefyd yn gweithio gydag aelodau o gyrff a rhwydweithiau proffesiynol ac yn aelodau ohonynt i'w helpu gyda chynaliadwyedd tenantiaeth, megis:
- Cartrefi Cymunedol Cymru, sy'n rhedeg grŵp strategol lles a mentrau fel 'Dim Troi Allan i Ddigartrefedd (mewn cydweithrediad â Shelter a Llywodraeth Cymru). Fodd bynnag, dywedodd landlord awdurdod lleol, oherwydd nad yw'n gymdeithas tai, ni all gymryd rhan gyda Chartrefi Cymunedol Cymru, ond mae'n rhywbeth yr hoffent ei gael;
 - Sefydliad Tai Siartredig, sy'n rhedeg prosiectau megis Tyfu Tai Cymru ac yn ymgymryd â gwaith yn ymwneud â rhestrau aros tai cymdeithasol ac yn cynnal digwyddiadau rhanbarthol bum neu chwe gwaith y flwyddyn i gynhyrchu pynciau o ddiddordeb i'w bwydo i'w rhaglen waith; a

- Perthyn i Yammer (rhwydwaith cymdeithasol menter), lle gall gwahanol sefydliadau ddod ynghyd i drafod gwahanol faterion a syniadau.

4.57 Esboniodd CLiLC mai rhan o'u cylch gwaith yw casglu tystiolaeth o arfer da gan awdurdodau lleol ac edrych ar effaith cynigion polisi. Mae CLiLC yn ymwneud â rhwydweithiau amrywiol yn y sector tai sy'n helpu gyda digartrefedd. Fodd bynnag, mae'n debyg nad oes ganddo rwydwaith ar faterion rheoli tai, yr oedd y rhanddeiliad yn ei ystyried yn '*fwlch*' yn y sector.

Heriau wrth weithio gyda sefydliadau eraill

- 4.58 Adroddwyd hefyd am heriau sylweddol o ran gweithio gyda sefydliadau allanol gan gyfran fawr o landlordiaid cymdeithasol. Yn benodol, nodwyd bod toriadau o fewn awdurdodau lleol yn fater, sydd, yn ôl y sôn, wedi arwain at ostyngiad yn y cymorth sydd ar gael i denantiaid y gellir eu cyfeirio atynt, megis ar gyfer digartrefedd, cyffuriau ac alcohol, gwasanaethau ieuchyd meddwl ac ati. At hynny, dadleuwyd bod ardaloedd gwledig Cymru wedi cael eu heffeithio'n sylweddol o'u cymharu ag ardaloedd trefol.
- 4.59 Cafodd timau ieuchyd meddwl statudol eu nodi gan landlordiaid cymdeithasol fel y sector anoddaf i ymgysylltu ag ef, er bod problemau ehangach wedi bod gyda rhai awdurdodau ieuchyd a byrddau ieuchyd o ran cael yr adnoddau iawn ar yr adeg iawn, a ddisgrifiwyd fel 'problem Cymru gyfan'. Ymhellach, er gwaethaf pwysigrwydd dull cydgysylltiedig o ran ieuchyd a thai, roedd teimlad cyffredinol ymysg landlordiaid cymdeithasol nad yw'r sector tai bob amser yn cael ei gynnwys fel 'partner' wrth gefnogi pobl bregus.
- 4.60 Roedd CIH Cymru yn teimlo bod landlordiaid cymdeithasol wedi bod yn dda wrth frocera partneriaethau gyda sefydliadau trydydd sector a gweithwyr gofal ieuchyd proffesiynol mewn awdurdodau lleol, ond gellir arafu prosesau gan fiwrocratiaeth o fewn awdurdodau lleol, gan arwain weithiau at brosiectau addawol yn cwmpo ar y ffordd oherwydd oedi hir o gwmpas cyfarfodydd. At hynny, eglurodd cynrychiolydd CAB, oherwydd y galw mae rhai canghennau dim ond yn tueddu ymyrryd â thenantiaid tai cymdeithasol sy'n ei chael hi'n anodd ar y funud olaf cyn y bydd troi allan yn digwydd. Fe wnaethant hefyd adrodd, er y gallai'r gwasanaethau cymdeithasol helpu

gydag anabledd, efallai na fyddant yn cynnig cymorth ar gyfer problemau ategol eraill.

- 4.61 Nododd y CAB hefyd fod model cydgysylltydd ardal leol yn bodoli yn Abertawe, sy'n caniatáu i weithwyr y cyngor ac awdurdodau lleol feithrin perthnasoedd â phobl a gwneud atgyfeiriadau priodol ond teimlai bod llawer o'r asiantaethau gwirfoddol yn ei chael hi'n anodd cael cyllid ac na allant dderbyn bob cleient. Bydd y CAB yn rhoi cynnig ar bob asiantaeth ac yn achlysurol bydd yn gofyn i asiantaethau ailasesu person os nad ydynt yn cael y gefnogaeth gywir.
- 4.62 Eglurwyd bod y cynnydd yn narpariaeth gwasanaethau mewnol wedi bod, yn rhannol, yn ymateb i'r diffyg cefnogaeth allanol sydd ar gael. Fodd bynnag, eglurodd landlordiaid cymdeithasol sy'n cymryd rhan mai dim ond hyn a hyn o gymorth mewnol y gallant ei ddarparu, ac mae angen cymorth llawer mwy arbenigol ar rai tenantiaid ac mae hyn y tu hwnt i'w cylch gwaith. Yn gyffredinol, teimlwyd bod angen gwell gweithio mewn partneriaeth i gynorthwyo landlordiaid i gefnogi eu tenantiaid ledled Cymru.
- 4.63 Ar y llaw arall, dywedodd cynrychiolydd o Shelter Cymru eu bod wedi cael anawsterau wrth ddelio â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, yn enwedig o ran gwerando ar gyngor a gweithredu argymhellion. Cytunodd CIH Cymru fod angen i landlordiaid cymdeithasol ryngweithio â'r trydydd sector ond adroddodd y gall fod ystod eang o ryngweithiadau yn amrywio o berthnasoedd da iawn i fân ffraeon dros wahaniaethau bach.

Arfer gorau o ran atal troi allan a chynnal tenantiaethau llwyddiannus

Beth yw'r prif bethau y dylai landlordiaid cymdeithasol fod yn eu gwneud i leihau'r bygythiad o droi allan?

- 4.64 Nododd landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran mewn cyfweiliadau ansoddol yr angen i newid y diwylliant yn y sector tai cymdeithasol, fel y bod mwy o ffocws ar helpu tenantiaid yn rhagweithiol gyda thenantiaethau cynaliadwy, llwyddiannus, yn hytrach na chymryd ymagwedd adweithiol a gorfodol. Yn wir, eglurodd aelod o fwrdd landlord cymdeithasol sefydliad sydd wedi bod yn llwyddiannus iawn wrth weithredu newid diwylliant o'r fath eu bod yn falch o'r hyn a gyflawnwyd ac mae wedi'i briodoli i ddull dwyochrog a wthiwyd o lefel bwrdd lle mae 'yr hyn sy'n bwysig i'r

preswlydd 'yw'r flaenoriaeth. Fodd bynnag, roedd rhanddeiliad o Cymorth Cymru yn rhagweld y bydd hyn yn cymryd amser ac y gallai fod yn broblem, yn enwedig ymhlith landlordiaid sydd â dangosyddion neu dargedau perfformiad allweddol llym iawn.

4.65 Yn wir, ailadroddwyd awgrymiadau a phwyntiau blaenorol, megis:

- Dileu monitro perfformiad yn seiliedig ar ôl-ddyledion (nid yw ôl-ddyledion rhent o reidrwydd yn adlewyrchu pa mor llwyddiannus ydych chi mewn tenantiaethau cynaliadwy)
- Rhoi cymorth i denantiaid o'r dechrau i atal problemau rhag datblygu;
- Gweithredu'n brydlon i gefnogi tenantiaid cyn gynted ag y bydd problem yn codi;
- Deall beth sydd wedi digwydd ym mywydau tenantiaid a theilwra cymorth cyfannol o amgylch amgylchiadau unigol;
- Delio â phob achos yn unigol;
- Darparu ystod o dimau arbenigol, mewnol – yn enwedig o ran cyllidebu a chynghor. Fodd bynnag, roedd yn rhesymegol bod y gwasanaethau hyn yn fwy cynaliadwy os ydynt yn ceisio darparu cymorth tymor byr (yn hytrach na chymorth tymor hir) tra bod tenantiaid yn aros i gael eu cyfeirio at sefydliadau allanol;
- Grymuso ac addysgu tenantiaid, yn hytrach na 'dal dwylo';
- Symud y tu hwnt i gefnogaeth i edrych ar sut i ymgysylltu trwy fewnwelediadau ymddygiadol a negeseuon cadarnhaol;
- Gwrando ar adborth tenantiaid a gweithredu arno drwy gyfarfodydd, grwpiau ffocws ac arolygon;
- Gweithio gyda sefydliadau a gwasanaethau eraill i ddarparu 'dull/proses o'r gwaelod i fyny'; a
- Edrych i'r dyfodol bob amser ac adolygu sut y gellir addasu prosesau, gwasanaethau ac ati.

4.66 Dywedodd rhanddeiliaid o Shelter Cymru, CLiLC a Cymorth Cymru i gyd eu bod wedi gweld gwelliannau mewn arfer a gwaith arloesol a wnaed o ran atal, gan ddefnyddio dulliau PIE ac atal digartrefedd/troi allan mewn tai cymdeithasol yng Nghymru, y maent yn teimlo sydd wedi arwain at ystod ehangach o bobl yn derbyn cymorth a chefnogaeth.

- 4.67 Wedi dweud hynny, dywedodd rhanddeiliad Shelter Cymru hefyd nad yw arfer da yn cael ei ddilyn ledled Cymru. Dywedasant y bydd landlordiaid cymdeithasol yn aml yn defnyddio'r esgus nad yw'r tenant wedi bod yn ymgysylltu â nhw, tra bod Shelter Cymru wedi canfod nad yw landlordiaid bob amser yn rhagweithiol nac yn ddigon sensitif mewn rhai achosion. Yn yr un modd â sylwadau blaenorol am bwysigrwydd diwylliant, roedd y rhanddeiliaid yn teimlo bod y gwahaniaethau mewn ymagweddau yn deillio o'r ddadl a yw 'gwerthoedd cymdeithasol' a 'phwrrpas cymdeithasol' yn elfennau allweddol o bolisi sefydliadol.
- 4.68 Hefyd, trafododd CLILC adroddiad gan yr HQN (a gomisiynwyd ganddynt hwy eu hunain a CHC) ¹² am arfer da ymhlith landlordiaid cymdeithasol. Er bod y rhanddeiliad o'r farn bod yr adroddiad yn cynnwys cynigion da, nid oeddent yn teimlo eu bod wedi cael eu rhoi ar waith yn ddigon da ac nad oedd effaith yr ymchwil wedi'i chynyddu i'r eithaf. Yn anecdotaidd, roeddent yn teimlo mai'r prif reswm nad yw rhai landlordiaid cymdeithasol wedi manteisio ar yr argymhellion arfer da yw diffyg dealltwriaeth ynghylch ymagweddau sy'n seiliedig ar drawma a phrofiadau niweidiol i blant. Ar y cyfan, roeddent yn credu bod angen canolbwyntio mwy ar helpu'r digartref yn ogystal â lleihau nifer y bobl mewn llety dros dro, yr amser a dreulir yno a gweithio gyda landlordiaid cymdeithasol i nodi'r llwybrau sydd wedi arwain at y sefyllfaoedd hyn. Awgrymwyd bod angen i landlordiaid cymdeithasol gael eu cymell i wneud y newidiadau angenrheidiol, y gellid eu cyflawni trwy wneud y manteision (nid yn unig i denantiaid, ond i sefydliadau hefyd) o wneud hynny'n gliriach (e.e. arbed arian ac adnoddau yn y tymor hir).
- 4.69 Dywedodd CIH Cymru eu bod yn gweld llawer o anghysondebau ledled Cymru yn y sector. Un enghraifft yw rhestrau aros tai, gan fod gan bob un o'r awdurdodau lleol yng Nghymru ei reolau ei hun ynghylch gwaharddiadau. Roedd y rhanddeiliaid hefyd o'r farn bod angen edrych yn barhaus ar yr hyn y mae sefydliadau yn ei wynebu o'r system fudd-daliadau, gyda ffocws penodol ar sefydliadau llai sydd â modelau busnes mwy traddodiadol, oherwydd bod gan landlordiaid cymdeithasol fwy o allu i ymdrin â risgiau ac efallai eu bod wedi arallgyfeirio i rai meysydd eraill.

¹²Cartrefi cymunedol Cymru (2018). [Fforddiadwyedd a Rhwystrau Mynediad i Dai Cymdeithasol](#)

Hyfforddiant defnyddiol

4.70 Ynghyd â hyfforddiant yn ymwneud â PIE a dulliau sy'n seiliedig ar drawma, trafododd y landlordiaid sy'n cymryd rhan ystod o hyfforddiant mewnol ac allanol ychwanegol y maent wedi'i dderbyn ac mae wedi helpu eu sefydliad i gefnogi tenantiaid yn well.

4.71 Dywedodd y rhan fwyaf o staff tai cymdeithasol eu bod yn derbyn hyfforddiant allanol gan sefydliadau fel CAB, CIH, Shelter, darparwyr budd-daliadau lles, byrddau iechyd a chynghorau lleol. Fodd bynnag, mae lleiafrif hefyd wedi ymgymryd â hyfforddiant mewnol ar iechyd meddwl a phroblemau cysylltiedig, yn bennaf oherwydd ei fod yn fwy cost effeithiol. Roedd y mathau o feysydd hyfforddi y mae staff tai wedi ymgymryd â hwy yn ddiweddar y byddent yn eu hargymell i landlordiaid cymdeithasol eraill yn cynnwys:

- | | |
|--|--|
| • Llinellau cyffuriau | • Problemau iechyd meddwl gan gynnwys anhwylderau |
| • Cynnal tenantiaethau | personoliaeth a |
| • Ymyrraeth gynnar | chamddefnyddio sylweddau |
| • Hyfforddiant gwrthgymdeithasol ar gydraddoldeb ac amrywiaeth | • Hyfforddiant cyfreithiol trwy gyfreithwyr |
| • Cogio | • Credyd Cynhwysol |
| • Cyfryngu | • Hyfforddiant ffôn ynghylch sgysiau a geiriad. Er enghraifft, mae un sefydliad bellach yn cyfeirio at ôl-ddyledion rhent fel 'dyled' ers mynychu'r hyfforddiant |
| • Cyflwyniad i awtistiaeth | • Hyfforddiant rheoli tenantiaeth |
| • Cyfraith tai | • Hyfforddiant gwydnwch. |
| • Diogelu | |
| • Cam-drin domestig | |
| • Hyfforddiant ASIST | |

4.72 Eglurwyd bod angen hyfforddi staff tai cymdeithasol yn wahanol o'u cymharu â sut roeddent yn arfer bod gyda mwy o ffocws ar sut i wella sgiliau swyddogion tai i weithio'n agosach a dwysach gyda thenantiaid. Ychwanegodd ychydig o landlordiaid fod rhan fawr o'u hyfforddiant yn

ymwneud â sut i foderneiddio eu systemau er mwyn 'rhyddhau' amser swyddogion tai i wario ar weithio'n fwy dwys gyda thenantiaid.

Sut y gall Llywodraeth Cymru helpu i wella ac annog arfer gorau?

- 4.73 Y farn gyffredin oedd y dylai landlordiaid cymdeithasol fod yn gweithio'n agosach ar y cyd i sicrhau bod ganddynt bolisïau a gweithdrefnau tebyg ar waith sy'n ymwneud ag atal achosion o droi allan. Awgrymwyd y gallai Llywodraeth Cymru helpu wrth hyrwyddo ymagwedd fwy cydlynus rhwng gwasanaethau statudol a thrydedd sector, yn ogystal â mathau gwahanol o landlordiaid (h.y. awdurdodau lleol a RSL), a allai fod yn ddefnyddiol iawn wrth rannu arfer gorau (yn enwedig rhwng landlordiaid â lefelau isel o achosion o droi allan a'r rhai hynny â lefelau uchel). At hynny, y farn oedd y gallai Llywodraeth Cymru gynnig cymorth wrth gefnogi landlordiaid cymdeithasol wrth iddynt fabwysiadu ymagweddau sydd wedi cael eu gwreiddio'n llwyddiannus mewn sefydliadau penodol drwy oruchwyllo adolygiad o systemau.
- 4.74 Roedd barn glir hefyd y dylai Llywodraeth Cymru gydnabod yn fwy'r ffaith bod y dirlun gefnogi ledled Cymru yn ddiffygiol a bod cronfeydd awdurdodau cyhoeddus yn cael eu torri - ac, felly, ni all landlordiaid cymdeithasol 'wneud popeth ar eu pen eu hunain'. Yn ogystal, roedd un cyfranogwr o'r farn bod Llywodraeth Cymru wedi cymryd 'ymagwedd laissez-faire' at Gredyd Cynhwysol, er nad yw taliadau budd-daliadau wedi'u datganoli, a bod landlordiaid cymdeithasol wedi cael eu 'gadael i ymdopi â'r canlyniadau' er ei fod yn gwrthdaro'n uniongyrchol â'i pholisi atal digartrefedd. Awgrymodd rhanddeiliaid o CHC y dylid cynnig mwy o adnoddau gan Lywodraeth Cymru er mwyn cyllido prosiectau sy'n ymwneud ag ymddygiad gwrthgymdeithasol, cynyddu nifer y swyddogion tai a gwasanaethau mewnol, ac arfogi landlordiaid yn well wrth i Gredyd Cynhwysol gael ei gyflwyno. Fodd bynnag, dylid nodi bod cyllid penodol ar gael y gall landlordiaid cymdeithasol gyflwyno cais ar ei gyfer, megis y rhaglen Cefnogi Pobl, sydd wedi'i chynnal ar lefel £124 miliwn. Mae'n bosib

nad yw rhai darparwyr tai wedi ei hystyried fel rhan o'u gwaith ataliol mae'n ceisio mynd i'r afael ag ef.

- 4.75 Soniodd Cymorth Cymru hefyd am bryderon ynghylch clustnodi cyllid ar gyfer y rhaglen Cefnogi Pobl ar gyfer grwpiau o bobl amhoblogaidd, megis pobl sy'n gadael y carchar, sy'n ffoi rhag cam-drin domestig a phobl ddigartref, y mae'n debyg sydd mewn perygl o gael eu tynnu gan Lywodraeth Cymru. Dywedodd y rhanddeiliad fod hyn wedi digwydd yn Lloegr a bod y toriadau i'r gwasanaethau hyn ar gyfartaledd yn 45%, a senario gwaethaf posib, 80%. O ganlyniad, byddai Cymorth Cymru yn hoffi ymrwymiad hirdymor o Lywodraeth Cymru i glustnodi'r cyllid hwnnw a chyflwyno gwaith pellach ar ddatblygu ymagwedd trawma-wybodus. Yn fwy cyffredinol, anogodd landlord o awdurdod lleol gynnydd yn y cyllid ar gyfer y rhaglen, 'a pheidio â'i leihau, yn unol â chyni.'
- 4.76 Byddai CIH Cymru hefyd am ystyried tai fel hawl cyfreithiol, gan fod hawl dynol gan bawb yng Nghymru i gael cartref sy'n fforddiadwy ac yn ddigonol. Cafwyd cydnabyddiaeth y gallai hyn godi 'ofn' ar y llywodraeth ond dadleuwyd mai dyma'r math o ymrwymiad deddfwriaethol a fyddai'n sicrhau bod tai ar frig yr agenda yn y blynyddoedd i ddod.
- 4.77 Yn olaf, roedd pryder y gallai canlyniad yr ymchwil hon arwain at angen i landlordiaid 'neidio dros fwy o rwystrau a delio â mwy o dâp coch a biwrocratiaeth' a fydd yn arwain at 'lai o amser i weithio gyda phobl o ddifrif.'

5. Casgliadau

- 5.1 Mae'r data sydd ar gael yn dweud wrthym fod lefelau o achosion o droi allan yn amrywio rhwng landlordiaid, er disgrifiodd yr holl landlordiaid cymdeithasol a gymerodd ran yn y cyfweiliadau manwl achosion o droi allan fel 'y canlyniad olaf un'. Fodd bynnag, mae'n bwysig nodi y cynhaliwyd y cyfweiliadau manwl ag un unigolyn o bob darparwr tai cymdeithasol ac, felly, gall ei farn adlewyrchu barn y sefydliad neu aelodau eraill o staff neu beidio.
- 5.2 Mae rhai darparwyr yn cyhoeddi mwy o orchmynion adennill meddiant a gwarantau troi allan mewn perthynas â nifer yr achosion terfynol o droi allan, er i ddarparwyr eraill, prin yw'r gwahaniaeth rhwng nifer y gorchmynion adennill meddiant/gwarantau a nifer yr achosion terfynol o droi allan. Awgrymodd y cyfweiliadau ansoddol y gallai hyn fod oherwydd bod rhai landlordiaid cymdeithasol yn defnyddio camau cyfreithiol yn y llys, yn enwedig gorchmynion adennill meddiant, fel dull o ymgysylltu â thenantiaid, er bod eraill yn ymdrechu i leihau'r bygythiad cyffredinol o droi pobl allan.
- 5.3 Mae pedwar o'r pum darparwr â'r gyfradd troi allan uchaf naill ai'n Awdurdodau Lleol neu'n LSVT, er bod RSL yn ymddangos i fod yn fwy amlwg ymhlith sefydliadau â'r cyfraddau troi allan isaf.
- 5.4 Roedd ychydig o dan hanner ymatebwyr yr arolwg ar-lein (15 o 33) yn dweud nad oedd eu sefydliad nhw'n gallu negodi setliad cyn y llys naill ai'n weddol aml neu'n aml iawn. Awgrymodd rhanddeiliaid allweddol hefyd y gallai landlordiaid cymdeithasol wneud mwy i wella ymgysylltiad, cymorth a chyfathrebu â thenantiaid sy'n mynd drwy'r broses llys, er gwaethaf y ffaith bod landlordiaid cymdeithasol yn adrodd am ymdrechion enfawr a wneir i helpu tenantiaid yn ystod y cyfnod hwn.
- 5.5 Nodwyd, ar y cyfan, fod lefelau o achosion o droi allan wedi aros yn sefydlog mewn blynyddoedd diweddar. Fodd bynnag, roedd pryder efallai na fydd hyn yn para o ganlyniad i effeithiau hirdymor Credyd Cynhwysol a chynnydd mewn ôl-ddyledion rhent a ragwelir.
- 5.6 Caiff ôl-ddyledion rhent eu dyfynnu fel y rheswm pennaf dros achosion o droi allan a bygythiad ohono, er esboniodd cyfweledigion y cyfweiliadau manwl fod problemau cymhleth fel arfer yn sail iddo, megis problemau iechyd meddwl, tlodi, diffyg addysg o ran cyllidebu ac effeithiau Credyd

Cynhwysol. Nodwyd diffyg ymgysylltiad ar ran tenantiaid gan landlordiaid fel prif achos methiant i achub tenantiaethau yn y pen draw. Nodwyd hefyd gan randdeiliaid allweddol os caiff tenant ei droi allan am y rheswm hwn, ei bod hi'n anodd iawn cael tenantiaeth arall, a gallai hyn fod yn faes o bolisi tai cymdeithasol y dylid mynd i'r afael ag ef.

- 5.7 Yn hollbwysig, cafwyd cydnabyddiaeth o'r ffaith bod y rhan fwyaf helaeth o denantiaid am dalu eu rhent ac ymgysylltu â'u landlordiaid ond nad oeddent yn gallu, am resymau amrywiol.
- 5.8 Adroddwyd bod carfan uchel o landlordiaid tai cymdeithasol yn symud tuag at fodelau mwy cyfannol o weithio gyda thenantiaid, yn seiliedig ar ystyried systemau ac ymagweddau sy'n seiliedig ar seicoleg/sy'n seiliedig ar drawma. Mae hyn yn cynnwys darparu mwy o wasanaethau mewnol i gyflawni gweithgareddau ataliol, ymyrryd yn gynnar a meithrin perthnasoedd cryf â thenantiaid, cymorth personol a dealltwriaeth o achosion sylfaenol problemau. Esboniwyd mai bwriad y modelau newydd hyn oedd gwella ymgysylltiad â thenantiaid, yr ystyrir i fod yn gwbl allweddol i atal achosion o droi allan a digartrefedd.
- 5.9 At hynny, trafododd yr holl landlordiaid cymdeithasol ymdrechion a wnaed gan eu sefydliadau i liniaru effeithiau Credyd Cynhwysol. Yn ogystal â chreu timoedd lles penodol, cynnig cymorth cynhwysiad digidol a chynghor am gyflogaeth, nid yw llawer o sefydliadau yn anfon NoSP yn awtomatig mwyach. Yn lle hynny, maent bellach yn adolygu ôl-ddyledion fesul achos, gan gymryd y 5 wythnos o aros ar gyfer taliad Credyd Cynhwysol cyntaf y tenant i ystyriaeth.
- 5.10 Fodd bynnag, roedd cyfweledigion y cyfweliadau manwl - yn enwedig rhanddeiliaid allweddol - o'r farn bod arfer gwael yn y sector o hyd, gan arsylwi bod NoSP weithiau'n cael eu defnyddio fel ffordd o berswadio tenantiaid i ymgysylltu â'u landlord, yn hytrach na ddefnyddio ymagweddau PIE ac a arweinir gan drawma i wella cyfathrebu. Nodwyd bod ymagwedd a arweinir gan dargedau at ôl-ddyledion rhent yn brif ysgogwr ar gyfer arfer gwael a gall rhai landlordiaid cymdeithasol anghofio eu cyfrifoldebau cymdeithasol i gynnig cartref i rai o bobl fwyaf diamddiffyn y gymdeithas.

- 5.11 Ar y cyfan, roedd y landlordiaid a gymerodd ran o'r farn bod eu prosesau troi allan yn deg, yn atebol ac y caiff y Protocol Cyn Cymryd Camau yn cael ei ddilyn. Fodd bynnag, roedd teimlad cyffredinol bod angen diweddaru'r Protocol er mwyn iddo gyd-fynd yn well â newidiadau diweddar, megis Credyd Cynhwysol. Ymhellach, awgrymwyd y dylai landlordiaid cymdeithasol fod yn rhan o ddatblygu fersiwn wedi'i diweddaru o'r Protocol.
- 5.12 Ar y llaw arall, roedd rhanddeiliaid allweddol a gymerodd ran yn anghytuno bod y Protocol yn cael ei ddefnyddio mor aml ag yr oedd landlordiaid cymdeithasol yn ei awgrymu, a bod tenantiaid yn ymddangos gerbron y llys yn aml heb fod y Protocol wedi cael ei ddilyn, neu heb ddeall y broses.
- 5.13 Mae'r prosiect wedi nodi'r amrywiaeth o ran lefelau o achosion o droi allan ledled Cymru. Yn wir, yn debyg i adroddiad Shelter¹³ ac adroddiad HQN¹⁴, mae'r ymchwil bresennol wedi canfod er y bod llawer o waith rhagorol ac arloesol yn cael ei wneud ym maes tai cymdeithasol Cymru, mae anghysondeb rhwng y polisi presennol a'r hyn sy'n digwydd 'yn y fan a'r lle' mewn sefydliadau. Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 wedi cyflwyno gwaith diwygio sylfaenol i ddeddfwriaeth ddigartrefedd sy'n canolbwyntio ar atal digartrefedd a lleihau'r risg o bobl yn colli eu cartrefi, ac mae'n ymddangos er bod darparwyr tai cymdeithasol wedi dylunio gwasanaethau ymyrryd ac ataliol i denantiaid a'u rhoi ar waith yn llwyddiannus, nid yw eraill wedi bod yn un mor llwyddiannus.
- 5.14 Gallai'r ffactorau sy'n sail i'r anghysondeb hwn fod o ganlyniad i nifer o resymau. Er enghraifft, roedd yn glir o'r ymchwil ansoddol bod sefydliadau ar gamau gwahanol o ran newid diwylliant, sy'n hanfodol er mwyn newid diwylliant tuag at ymagwedd fwy cyfrannol. Yn wir, mae rhai darparwyr tai cymdeithasol yn ei chael hi'n anodd ymgysylltu â'u tenantiaid o hyd a nodi diamddiffynedd/problemau posib yn gynnar, er bod eraill o hyd yn ystyried eu sefydliad yn fusnes, yn hytrach nag un sy'n darparu gwasanaethau fforddiadwy a chefnogol. Gallai hefyd fod yn berthnasol bod rhai landlordiaid tai cymdeithasol yn ei chael hi'n anodd gwneud y newidiadau angenrheidiol o ganlyniad i ddiffyg cymorth allanol gan sefydliadau'r trydydd sector a chyllid i ddarparu cymorth mewnol. Gallai hefyd fod diffyg

¹³ Shelter Cymru. (2016). [Accessing and sustaining social tenancies: exploring barriers to homelessness prevention.](#)

¹⁴Cartrefi cymunedol Cymru (2018). [Fforddiadwyedd a Rhwystrau Mynediad i Dai Cymdeithasol](#)

ymwybyddiaeth o ddealltwriaeth o ymagweddau trawma-wybodus a chyllid ar gael (e.e. y rhaglen Cefnogi Pobl).

- 5.15 Mae angen set o ddata gyson a dibynadwy ar weithgareddau troi allan ar draws landlordiaid cymdeithasol Cymru.
- 5.16 Roedd barn y gellid gwella cysondeb ar draws tai cymdeithasol Cymru drwy rannu arfer gorau a mentrau i annog gweithio cydlynus rhwng landlordiaid gwahanol a sefydliadau allanol, y dylai Llywodraeth Cymru gymryd rôl weithredol wrth eu cefnogi. Roedd hefyd farn bod angen gwell cyfathrebu rhwng landlordiaid cymdeithasol ynghylch manteision ataliaeth ac ymyrryd yn gynnar a phwysigrwydd ymagweddau trawma-wybodus wrth leihau nifer yr achosion o droi allan a digartrefedd. Efallai y bydd hefyd angen i landlordiaid cymdeithasol fod yn fwy atebol am eu hymagweddau, eu prosesau troi tenantiaid allan a'u cyfraddau o gamau cyfreithiol.
- 5.17 Gallai hefyd fod yn gall i wneud ymchwil ddilynol i'r ymchwil bresennol hon yn y blynyddoedd i ddod i nodi a yw ymagweddau cyfannol newydd wedi cael eu gwreiddio yn y sector tai ac a yw hyn wedi effeithio ar lefelau o achosion o droi allan mewn tai cymdeithasol. Byddai ymchwil bellach hefyd yn nodi effaith Diwygio Lles ac a yw'r lleihad o ran cyllid yn deillio o gyni.