YMCHWIL GYMDEITHASOL RHIF:
31/2016

DYDDIAD CYHOEDDI:
24/03/2016

# Gwerthusiad o ddatblygiadau tai cydweithredol yng Nghymru

## Crynodeb Gweithredol

## 1. Nodau ac amcanion yr ymchwil

1.1 Mae'r gwaith ymchwil hwn yn edrych ar gamau cynnar, datblygiadol tai cydweithredol yng Nghymru, gyda'r bwriad o ddeall sut mae cynlluniau tai cydweithredol wedi datblygu hyd yn hyn.

1.2 Dyma amcanion y gwerthusiad:

- asesu cynnydd cynlluniau tai cydweithredol yng Nghymru
- ymchwilio i effaith benodol y cymorth ariannol gan Lywodraeth Cymru, yn gyfalaf ac yn refeniw ill dau.

## 2. Methodoleg

2.1 Mae'r adroddiad yn cyflwyno canfyddiadau ymchwil ansoddol sylfaenol a gynhaliwyd rhwng Hydref a Rhagfyr 2015. Roedd yr ymchwil yn cynnwys cyfweliadau ag aelodau grwpiau tai cydweithredol, staff prosiect allweddol landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSL) a rhanddeiliaid strategol eraill.

## 3. Canfyddiadau allweddol

**Deall y cynlluniau cydweithredol**

3.1 Nododd yr ymchwil fod wyth o gynlluniau sy'n cael eu harwain gan ddinasyddion (sef wedi'u dechrau gan aelodau o'r cyhoedd yn hytrach na sefydliad) yn debygol o gael eu

cwblhau yn ystod y tymor byr i ganolig, a dylai dau ohonynt orffen erbyn diwedd 2016.

3.2 Nododd yr ymchwil fod wyth o gynlluniau sy'n cael eu harwain gan RSL (sef wedi'u dechrau gan gymdeithas tai yn hytrach nag aelodau o'r cyhoedd) yn debygol o gael eu cwblhau yn ystod y tymor byr i ganolig, a dylai chwech ohonynt orffen erbyn diwedd 2016.

3.3 Roedd cynrychiolwyr yr RSL a gyfwelwyd yn gyffredinol o'r farn fod gan y model cydweithredol botensial i gynyddu boddhad tenantiaid. Mae rhai hefyd yn ei ystyried yn strategaeth bosibl ar gyfer gwella ystadau tai sy'n achosi problemau.

3.4 Mae gan gynlluniau dan arweiniad dinasyddion amcanion cymdeithasol/amgylcheddol neu maent yn cael eu hysgogi gan faterion lleol megis ymddygiad gwrthgymdeithasol neu brinder tai fforddiadwy i bobl leol.

3.5 Dywedodd llawer o'r cynlluniau dan arweiniad dinasyddion eu bod wedi cael trafferth cael gafael ar y tir oedd ei angen i ddatblygu eu prosiectau. Mae prosiectau dan arweiniad RSL gan mwyaf wedi defnyddio eu stoc tir bresennol neu wedi gallu defnyddio tir a arferai fod dan berchnogaeth y wlad.

3.6 Mae cyllid yn cael ei ystyried yn broblem i lawer o'r cynlluniau dan arweiniad dinasyddion. Pan nad oes un partner clir yn darparu'r cyfalaf angenrheidiol i gynlluniau dan arweiniad dinasyddion, ymddengys bod clytwaith o ffynonellau ariannu yn cael ei ddefnyddio. Mae dull o'r fath yn ceisio sybsideiddio buddsoddiad unigolion â bwndeli bychain o gyllid gan y trydydd sector a threfniadau pro bono gyda gweithwyr proffesiynol.

3.7 Mae rhai cynrychiolwyr RSL wedi mynegi pryder ynghylch faint o adnoddau y mae'n rhaid ei ymrwymo yn ystod camau cynnar cynlluniau cydweithredol.

3.8 Er nad yw llawer o gynlluniau wedi cyrraedd y cyfnod adeiladu eto, ymddengys bod y cartrefi cydweithredol hynny sydd wedi / wrthi'n cael eu hadeiladu o ansawdd da ac yn aml yn cynnwys nodweddion dylunio a ddylai roi modd i'r cartrefi fod yn effeithlon o ran ynni.

3.9 Mae datblygiad cynaliadwy wrth wraidd rhai o'r cynlluniau dan arweiniad dinasyddion ac maent wedi bod yn archwilio dulliau adeiladu creadigol a newydd, er y gallai hyn o bosibl olygu bod bodloni gofynion safonau tai yn anoddach.

3.10 Mae'r cynlluniau RSL mwy datblygedig wedi defnyddio digwyddiadau lleol, hysbysebu a rhestrau aros yr Awdurdod Lleol am dai cymdeithasol fel eu prif ddull o ddenu aelodau i'r tai cydweithredol. Mae canfyddiad yn parhau ymhlith cynrychiolwyr RSL bod denu aelodau yn her, er yr ymddengys bod yr her hon wedi'i datrys yn llwyddiannus gan mwyaf.

**Aelodau tai cydweithredol**

3.11 Roedd yr aelodau cydweithredol a gymerodd ran yn yr ymchwil yn gymysgedd o bobl a oedd wedi dod o'r sector tai cymdeithasol a'r sector rhentu preifat.

3.12 Ar y cyfan nid yw'r cynlluniau dan arweiniad dinasyddion wedi symud ymlaen cymaint â chynlluniau dan arweiniad RSL, a chyfyngedig yw cyfranogiad aelodau cydweithredol ar gynlluniau dan arweiniad RSL yn y cyfnod cynnar.

3.13 Yn aml roedd cynlluniau dan arweiniad RSL wedi gweithredu rhaglenni hyfforddi hir i egluro disgwyliadau tai cydweithredol i ddarpar denantiaid. O ran y cynlluniau mwy datblygedig, credid bod yr hyfforddiant yn llwyddiant gan yr aelodau a chynrychiolwyr RSL ill dau.

3.14 Teimla llawer o gynrychiolwyr RSL y gellid byrhau cyfnod yr hyfforddiant ar gyfer prosiectau yn y dyfodol.

3.15 Mae'r aelodau cydweithredol ar ddeall bod eu rhwymedigaethau yn cynnwys:

- cadw'r ardal gydweithredol mewn cyflwr da
- cyflawni'r gofynion gweinyddol a'r gofynion mynychu
- bod yn aelod cyfrifol o'r gymuned a, lle bo'n bosibl, mynd y tu hwnt i hyn a chynnig cymorth i gyd-aelodau
- gwirfoddoli ar gyfer cyfrifoldebau arbennig er mwyn cyfrannu at weithrediadau a rheolaeth y cynllun cydweithredol.

3.16 Roedd y rhan fwyaf o'r aelodau cydweithredol a gyfwelwyd sy'n rhan o gynlluniau dan arweiniad RSL wedi'u denu at y cynlluniau ar y dechrau oherwydd pryderon arferol megis lle i fyw neu ansawdd yr amgylchedd adeiledig neu leoliad yr ystad.

3.17 Roedd llawer o'r aelodau cydweithredol a gyfwelwyd hefyd o'r farn fod cytundebau cydweithredol yn debygol o roi tenantiaethau am gyfnod hirach iddynt. Yn ogystal, caed y canfyddiad y gallai dull cydweithredol fod o ryw gymorth i osgoi problemau sy'n gysylltiedig â landlordiaid gwael gan fod rhai ohonynt wedi cael profiad o hynny yn y gorffennol.

3.18 Wrth i'r aelodau cydweithredol ddod yn fwy o ran o'r cynlluniau mwy datblygedig, roedd disgwyliad hefyd y gallai ymdeimlad cryf o gymuned fod yn fudd posibl yn y dyfodol.

3.19 Soniodd nifer fach o gyfweleion hefyd y byddai'r trefniadau cydweithredol yn rhoi mwy o reolaeth iddynt dros eu cartrefi.

3.20 Y ffordd fwyaf cyffredin y mae aelodau cydweithredol wedi cymryd rhan yn y prosiectau hyd yma yw drwy fynychu cyfarfodydd. I'r rheini sy'n symud i eiddo newydd ei adeiladu, mae cael cynnig opsiynau ynghylch y gosodiadau a ffitiadau neu gael dewis plot wedi'i werthfawrogi'n fawr.

**Canolfan Cydweithredol Cymru a chyllid Llywodraeth Cymru**

3.21 Ystyrir bod grantiau Llywodraeth Cymru wedi bod yn sbardun allweddol i'r tri chynllun arian cyfalaf.

3.22 Adroddwyd bod cefnogaeth y Ganolfan Gydweithredol wedi bod yn ddefnyddiol i'r rhan fwyaf o gynlluniau ac fe gâi ganmoliaeth uchel ar y cyfan. Ystyrir bod Rheolwr Prosiect y Ganolfan yn 'weithredol' (*hands-on*), a'i fod wedi helpu i gynnal rhaglenni hyfforddi, wedi mynychu cyfarfodydd ac wedi helpu cynlluniau i flaenoriaethu materion.

3.23 Roedd y cynlluniau dan arweiniad dinasyddion ac o dan arweiniad RSL wedi dweud bod y sicrwydd a gynigai'r Ganolfan Gydweithredol wedi bod yn werthfawr iawn, gan nodi bod dechrau ar fenter tai cydweithredol ar hyn o bryd yn fentro i dir anghyfarwydd.

3.24 Teimla rhai cynrychiolwyr RSL y bydd eu gofynion o ran cefnogaeth yn lleihau wrth i'w profiad yn y sector dyfu. Fodd bynnag, bydd cymorth i ariannu prosiectau, yn enwedig o ran cymorth â'r costau rhagarweiniol, yn debygol o gael ei werthfawrogi yn y tymor hwy.

3.25 Mae'n debygol mai parhau fydd yr angen am gymorth i gynlluniau dan arweiniad dinasyddion, gan eu bod yn aml yn brosiect fydd yn digwydd unwaith i'r unigolion cysylltiedig. Efallai fod lle i deilwra'r gefnogaeth yn well yng ngoleuni bylchau sgiliau posibl

mewn cyllid, caffael tir a chael gafael ar bartneriaid.

## 4. Argymhellion

4.1 Daw'r adroddiad i ben drwy gynnig pum argymhelliad:

**Parhau i annog cynlluniau dan arweiniad RSL**

4.2 Mae cynlluniau dan arweiniad RSL yn debygol o fod yn allweddol i dwf y sector yn y dyfodol ac mae'n bwysig fod Lywodraeth Cymru yn dangos ei bod yn bwriadu parhau â'i chefnogaeth. Gallai offeryn ariannol (megis benthyciad neu grant) sy'n galluogi llyncu costau tymor byr helpu i annog mwy o gyfranogiad gan gymdeithasau tai.

**Codi ymwybyddiaeth am dai cydweithredol a deall pwysigrwydd 'ffactorau gwthio'**

4.3 Byddai codi ymwybyddiaeth am dai cydweithredol yn helpu cynlluniau i ddenu preswylwyr newydd. Ar hyn o bryd, mae 'ffactorau gwthio' oherwydd profiadau gwael gyda landlordiaid a chartrefi blaenorol yn gymhellion pwysig i aelodau cydweithredol ddod yn rhan o'r cynlluniau.

**Ystyried a yw'r contract cymorth yn cynnig y sgiliau sydd eu hangen ar grwpiau dan arweiniad dinasyddion**

4.4 Mae'n bosibl fod prinder sgiliau ymhlith grwpiau dan arweiniad dinasyddion (e.e. o ran codi arian ar y cyd, caffael tir a gallu gweinyddol), a rhaid anelu'r cymorth yn agosach at yr anghenion hyn.

**Helpu cynlluniau dan arweiniad dinasyddion i ganfod partneriaid**

4.5 Mae'n bosibl mai'r ffordd orau o fynd i'r afael â rhai o'r problemau y mae grwpiau dan arweiniad dinasyddion yn eu hwynebu yw drwy wasanaeth paru sy'n mynd ati ar ran y grwpiau hyn i chwilio am gyfleoedd ar gyfer cydweithredu â datblygwyr ac RSL. Byddai gwasanaeth o'r fath yn egluro rhinweddau cydweithredu ac yn gallu cyfryngu lle bo angen.

**Parhau i fonitro'r cynlluniau tai yn erbyn y mesurau llwyddiant**

4.6 Roedd y cynlluniau ar gam cynnar yn eu datblygiad ar adeg y gwerthusiad hwn. Wrth i ganlyniadau ddechrau dod i'r fei, dylai'r Grŵp Rhanddeiliaid fonitro cynnydd yn erbyn y mesurau llwyddiant a ddiffiniwyd ymlaen llaw.

Mae'r adroddiad ymchwil llawn ar gael yn: http://gov.wales/statistics-and-research/evaluation-co-operative-housing-developments/?lang=cy

Barn yr ymchwilwyr yw'r farn a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid yw o reidrwydd yn farn Llywodraeth Cymru.

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:

Lucie Griffiths
Yr Is-adran Ymchwil Gymdeithasol a Gwybodaeth
Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi
Llywodraeth Cymru, Parc Cathays
Caerdydd,
CF10 3NQ

E-bost: Lucie.Griffiths@wales.gsi.gov.uk

Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg.

This document is also available in English.

OGL © Hawlfraint y Goron 2016 ISBN digidol 978 1 4734 -6082-4