Llywodraeth Cymru
Welsh Government

YMCHWIL, DOGFENNU

Gwerthusiad o Gynllun Lesio Cymru: adroddiad interim (crynodeb)

Mae'r adroddiad hwn yn amlinellu canfyddiadau blwyddyn gyntaf y gwerthusiad o Gynllun Lesio Cenedlaethol Cymru. Mae'r canfyddiadau'n canolbwyntio ar waith maes gydag awdurdodau lleol a pherchnogion eiddo.

Cyhoeddwyd gyntaf: 7 Mai 2024

Diweddarwyd ddiwethaf: 7 Mai 2024

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-gynllun-lesio-cymru-adroddiad-interim-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Cynnwys

Nodau a methodoleg yr ymchwil

Prif ganfyddiadau

Argymhellion ac ystyriaethau

Manylion cyswllt

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-gynllun-lesio-cymru-adroddiad-interim-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Nodau a methodoleg yr ymchwil

Comisiynwyd Alma Economics gan Lywodraeth Cymru i gynnal gwerthusiad tair-blynedd o Gynllun Lesio Cymru. Nod y gwerthusiad yw deall sut mae wedi bod yn gweithredu fel cynllun cenedlaethol, gan gynnwys nodi'r hyn sy'n gweithio'n dda a pha heriau a gafwyd o ran ei weithredu, ei effeithiau disgwyliedig ar randdeiliaid (Awdurdodau Lleol, perchnogion eiddo a thenantiaid), a'i gyfraniad at nodau tai trosfwaol y llywodraeth. Bydd y gwerthusiad yn llywio set o argymhellion a gyflwynir i Lywodraeth Cymru ynghylch gweithrediad y cynllun yn y dyfodol.

Mae dau gam cyntaf y gwerthusiad – cwmpasu (Ionawr 2023 i Ebrill 2023) a gwerthuso'r broses llinell sylfaen (Ebrill 2023 i Chwefror 2024) – wedi'u cwblhau, a chyflwynir canfyddiadau allweddol o'r rhain yn y Crynodeb Gweithredol hwn o'r adroddiad interim. Roedd ymchwil ar gyfer y ddau gam hyn yn cynnwys: i) 25 o gynrychiolwyr Awdurdodau Lleol a gafodd eu cyfweld ar draws 13 o'r 16 Awdurdod Lleol sy'n cymryd rhan yn CLC ar adeg yr ymchwil, ii) 45 o berchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun yn cwblhau arolwg penodol i'r rhai sy'n lesio drwy'r cynllun, gyda 6 perchennog eiddo arall sy'n cymryd rhan yn y cynllun yn mynychu cyfweliadau neu grwpiau ffocws, iii) 1,535 o berchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun yn cwblhau arolwg yn archwilio ymwybyddiaeth o CLC a diddordeb ynddo, gyda 21 o berchnogion eiddo eraill nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun yn mynychu cyfweliadau neu grwpiau ffocws, iv) 6 thenant sy'n cymryd rhan yn y cynllun yn cwblhau arolwg sy'n benodol i'r rhai sy'n cael eu cartrefu o dan y cynllun, gydag un tenant sy'n cymryd rhan yn y cynllun yn cael ei gyfweld, a v) un tenant nad yw'n cymryd rhan yn y cynllun yn cwblhau arolwg yn archwilio ymwybyddiaeth o CLC a diddordeb ynddo.

Mae Cynllun Lesio Cymru (CLC, neu 'y cynllun') yn ceisio cefnogi Awdurdodau Lleol i gyflawni eu dyletswyddau tai (yn enwedig dyletswyddau Rhan 2 Deddf Tai (Cymru) 2014) i helpu pobl sy'n profi digartrefedd (Adran 73) neu sydd mewn

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-gynllun-lesio-cymru-adroddiad-interim-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

perygl o fod yn ddigartref (Adran 66) drwy wella mynediad at dai fforddiadwy o safon dda yn y Sector Rhentu Preifat (SRhP) i'r rhai sy'n derbyn budd-daliadau, trwy ddileu neu leihau risgiau y gall perchnogion eiddo eu hystyried sy'n debygol o godi yn ystod tenantiaeth. Mae'r cynllun hefyd yn anelu at ehangu'r dewis o dai fforddiadwy o ansawdd da sydd ar gael i ddarpar denantiaid. Bydd tai o ansawdd da yn cael eu cyflawni trwy ddarparu grantiau i ddod ag eiddo CLC i safon ofynnol gytunedig (fel y'i diffinnir gan Safon Ansawdd Tai Cymru), a thai fforddiadwy drwy osod y rhent sy'n daladwy gan yr Awdurdod Lleol i berchennog yr eiddo ar lefel cyfradd berthnasol y Lwfans Tai Lleol (LTLI) am gyfnod y les.

Tabl 1.1 Nifer y rhanddeiliaid sy'n cymryd rhan fesul grŵp a gweithgaredd rhanddeiliaid

Grŵp rhanddeiliaid	Unigolion yn cymryd rhan trwy gyfweliadau neu grwpiau ffocws	Unigolion yn cymryd rhan drwy arolygon
Cynrychiolwyr Awdurdodau Lleol	25	Amherthnasol
Perchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun	6	45
Perchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun	21 [Nodyn 1]	1,535
Tenantiaid sy'n cymryd rhan yn y cynllun	1	6
Tenantiaid nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun	0	1

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-gynllun-lesio-cymru-adroddiad-interim-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

[Nodyn 1] Yn cynnwys 1 unigolyn a gyflwynodd ei brofiadau a'i feddyliau yn ysgrifenedig trwy e-bost.

Prif ganfyddiadau

Mewnbwn gan awdurdodau lleol

Nododd Awdurdodau Lleol fod y galw ar draws y cynllun ar ei uchaf am eiddo 1-ystafell wely ac eiddo teulu 5 i 6 gwely, er bod y rhan fwyaf o'r eiddo sy'n dod ar y cynllun yn 2 i 3 ystafell wely. Yn fwyaf cyffredin, dywedwyd bod perchnogion eiddo yn berchnogion damweiniol a/neu'n berchen ar eu heiddo'n llwyr.

Roedd adborth a gafwyd gan Awdurdodau Lleol gan berchnogion eiddo yn cynnwys yr olaf yn fodlon ar eu les, gan gynnwys rhent gwarantedig, tâl am atgyweiriadau anstrwythurol, ac yn fwy cyffredinol y dull rheoli annibynnol. Fodd bynnag, roedd perchnogion eiddo hefyd wedi mynegi pryderon i Awdurdodau Lleol ynghylch rhent yn cael ei osod ar gyfradd y Lwfans Tai Lleol, bod hyd y les yn rhy hir, a'r grantiau a gynigir o dan CLC ddim yn atyniadol pan fo eiddo mewn cyflwr da.

O ran tenantiaid tai, pwysleisiodd Awdurdodau Lleol bwysigrwydd paru'r tenantiaid cywir â'r eiddo cywir er mwyn sicrhau tenantiaethau cynaliadwy. Dywedwyd bod cymorth tenantiaeth yn cael ei ddarparu'n fewnol yn bennaf a'i fod yn dibynnu ar anghenion tenantiaid unigol.

Roedd mwyafrif yr Awdurdodau Lleol yn rheoli eiddo yn fewnol, gyda rhai yn awdurdodau dal stoc dai ac eraill yn manteisio ar adnoddau o'u cynlluniau tai eraill. Roedd arolygon eiddo hefyd yn cael eu cynnal yn fewnol a dywedwyd fod hynny'n gweithio'n dda, er bod rhai Awdurdodau Lleol wedi crybwyll problemau tagfeydd a methu dod o hyd i gontractwyr.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-gynllun-lesio-cymru-adroddiad-interim-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Yn gyffredinol, roedd Awdurdodau Lleol yn fodlon ar lefel y gefnogaeth roeddent yn ei derbyn gan Lywodraeth Cymru i weithredu'r cynllun. Roeddent yn fodlon ymhellach y gallent drwy CLC ddarparu tai fforddiadwy sydd fawr eu hangen a chyllid Rhaglen Ôl-osod Optimeiddiedig (ORP) newydd, gwella safonau eiddo a dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.

O ran gwelliannau wrth symud ymlaen, awgrymodd Awdurdodau Lleol gynyddu cyllid i gael mwy o staff yn gweithio’n gyfan gwbl ar y cynllun (yn hytrach nag ar draws cynlluniau tai lleol fel sy’n tueddu i ddigwydd ar hyn o bryd), lleihau tasgau gweinyddol sy’n cymryd llawer o amser, cael mwy o gymorth gyda benthycwyr morgais yn gwrthod caniatáu i eiddo ymuno â’r cynllun, ac ailystyried pa mor gystadleuol yw cyfraddau rhent LTLl yn erbyn gwerthoedd y farchnad.

Mewnbwn gan berchnogion eiddo

O blith perchnogion eiddo nad ydynt yn rhan o’r cynllun, lleiafrif bach yn unig (tua 1 o bob 4) oedd yn ymwybodol o’r cynllun cyn ymuno â’r ymchwil, tra bod llai na hanner y perchnogion eiddo sy'n cymryd rhan yn y cynllun wedi clywed am y cynllun drwy eu Hawdurdod Lleol.

Cymhellion cyffredin neu nodweddion deniadol CLC i berchnogion eiddo sy’n cymryd rhan yn y cynllun a pherchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun oedd: (i) taliadau rhent gwarantedig, (ii) rheolaeth yr eiddo gan Awdurdodau Lleol, (iii) dychwelyd yr eiddo yn yr un cyflwr ag yr oedd ar y dechrau, a (iv) helpu'r rhai mewn angen.

Dywedwyd mai’r prif rwystr i ymuno â CLC i berchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun oedd bod y cynnig rhent yn rhy isel ac y gellid sicrhau gwell rhent yn y farchnad breifat, mater a adleisiwyd hefyd mewn trafodaethau â pherchnogion eiddo sy’n cymryd rhan yn y cynllun.

Roedd y gwelliannau a awgrymwyd i'r dyfodol gan berchnogion eiddo sy’n

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-gynllun-lesio-cymru-adroddiad-interim-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

cymryd rhan yn y cynllun a pherchnogion eiddo nad ydynt yn cymryd rhan yn y cynllun yn cynnwys gwneud rhent yn fwy cystadleuol, sefydlu gwell sianeli cyfathrebu ag Awdurdodau Lleol, a ffocysu'r cynllun ar osod eiddo gwag i denantiaid.

Mewnbwn gan denantiaid

Nifer isel o denantiaid gymerodd ran yn y cam hwn o'r ymchwil, ond nid yw'n syndod o ystyried camau cynnar gweithredu'r cynllun. Bydd ymgysylltu â thenantiaid yn cael ei flaenoriaethu yng nghamau dilynol y gwerthusiad.

Ymhlith y tenantiaid sy'n cymryd rhan yn y cynllun, roedd manteision canfyddedig mwyaf cyffredin CLC yn cynnwys cymorth tenantiaeth a fforddiadwyedd rhent. Teimlai mwy na hanner y tenantiaid sy'n cymryd rhan yn y cynllun ei fod wedi bodloni eu hanghenion tai, a theimlai mwy na hanner fod rhentu drwy'r cynllun wedi cael effaith gadarnhaol ar eu llesiant.

O ran ansawdd tai, roedd hanner y tenantiaid sy'n cymryd rhan yn y cynllun yn niwtral, tra dywedodd tua 1 o bob 3 eu bod yn fodlon iawn. Dywedodd mwyafrif helaeth y tenantiaid eu bod yn fodlon ar y cymorth tenantiaeth a dderbyniwyd ar y cynllun.

Argymhellion ac ystyriaethau

Mae set o argymhellion sy'n deillio o ganfyddiadau'r gwerthusiad proses llinell sylfaen i'w gweld isod. Sylwch, fodd bynnag, er mwyn penderfynu ar eu dichonoldeb a'u cymhwysedd, bydd rhaid meincnodi'r rhain yn erbyn y dirwedd polisi tai ehangach yng Nghymru yn ogystal â chapasiti ar draws Awdurdodau Lleol. Felly, darperir yr argymhellion isod i'w hystyried ymhellach ac nid fel camau perthnasol sy'n barod i'w dilyn.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i **https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-gynllun-lesio-cymru-adroddiad-interim-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Gwella’r cyfathrebu a’r wybodaeth sydd ar gael am y cynllun, gan gynnwys drwy: i) wneud y cynllun yn fwy hysbys, gyda phwyntiau gwerthu i berchnogion eiddo â diddordeb yn dangos fel mae ei gryfderau yn gwrthbwyso ei wendidau canfyddedig, ii) nodi pwyntiau cyswllt allweddol o fewn pob Awdurdod Lleol (rhai sy'n cymryd rhan a rhai nad ydynt yn cymryd rhan) a sicrhau bod y wybodaeth hon ar gael yn glir i’r cyhoedd fel bod perchnogion eiddo â diddordeb yn gwybod ble i wneud ymholiadau, a iii) codi ymwybyddiaeth ymhlith perchnogion eiddo SRhP o’r hyn y mae tai o ansawdd da yn ei olygu, ac yn fwy penodol y safonau eiddo gofynnol o dan CLC.

Cynyddu adnoddau a chymorth i Awdurdodau Lleol, yn arbennig drwy: i) roi mwy o ganllawiau ac offer i Awdurdodau Lleol ymdrin ag agweddau cyfreithiol y cynllun, ii) cefnogi Awdurdodau Lleol gydag offer parod a all symleiddio’r broses o gael eiddo ar gael i'w osod i denantiaid ledled Cymru, a iii) cynyddu cyllid i staff o fewn Awdurdodau Lleol weithio'n gyfan gwbl ar weithrediad y cynllun.

Cynyddu cymhellion i berchnogion eiddo sydd â diddordeb, gan gynnwys trwy: i) dargedu recriwtio ar berchnogion eiddo gwag, gan y gall lesio’r eiddo drwy’r cynllun arwain at fuddion personol yn ogystal â chymdeithasol, a ii) darparu cymhellion amgen i berchnogion eiddo nad yw eu heiddo angen gwelliannau ac felly nad ydynt yn defnyddio’r grantiau a gynigir o dan y cynllun, megis archwilio’r potensial i gynnig cyfradd rhent uwchlaw’r LTLl a p'un a all Llywodraeth Cymru sybsideiddio swm atodol y LTLl.

Manylion cyswllt

Awduron yr adroddiad: Alma Economics

Mae’r safbwyntiau a fynegwyd yn yr adroddiad hwn yn perthyn i’r ymchwilwyr ac nid o reidrwydd Llywodraeth Cymru.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-gynllun-lesio-cymru-adroddiad-interim-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.

Am ragor o wybodaeth, cysylltwch â:
Rebecca Askew
Ebost: **TîmYmchwilTai@llyw.cymru**

Rhif Ymchwil Gymdeithasol: 30/2024
ISBN digidol 978-1-83577-894-4

Efallai na fydd y ddogfen hon yn hollol hygyrch.
Drllenwch ein **datganiad hygyrchedd** i gael rhagor o wybodaeth.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.
Ewch i **https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-o-gynllun-lesio-cymru-adroddiad-interim-crynodeb-html** i weld y fersiwn ddiweddaraf.
Gwybodaeth am **hawlfraint**.