



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Gwerthusiad o Swyddogion Galluogi Tai Gwledig yng Nghymru

Research Summary

Social research

Number: 7/2014

Mae'r gwerthusiad yn ymchwilio effeithlonrwydd rôl Swyddogion Galluogi Tai Gwledig, rheolaeth a dull cyllido'r swyddi a'r rhwystrau a'r cyfleoedd sy'n effeithio ar allu'r Swyddogion Galluogi Tai Gwledig i gyflenwi cartrefi fforddiadwy mewn cymunedau gwledig. Daw'r adroddiad i ben gyda phecyn integredig o argymhellion ar gyfer y rhai sy'n gweithio gyda ac yn rheoli swyddi Swyddogion Galluogi Tai Gwledig, gwneuthurwyr polisi lleol a Llywodraeth Cymru. Mae'r argymhellion hyn yn canolbwyntio ar gryfhau ymarfer a pholisi a darparu cyllid hirdymor ar gyfer swyddi Swyddogion Galluogi Tai Gwledig.

Canfyddiadau Allweddol:

- Mae Swyddogion Galluogi Tai Gwledig wedi llwyddo i sicrhau'r dystiolaeth ac ymgysylltu â'r gymuned sy'n anhepgor ar gyfer cyflenwi tai gwledig fforddiadwy. Caiff eu mewnbwn ei werthfawrogi gan awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a chymunedau.
- Mae'r Swyddogion Galluogi Tai Gwledig wedi helpu i gyflenwi 186 o gartrefi fforddiadwy mewn chwe ardal ers 2004, gyda 240 arall yn yr arfaeth. Yn anffodus, mae prinder data ar gyflenwi drwy lwybrau eraill.
- Ystyrir yn gyffredinol y byddai colli prosiect cyfredol Swyddog Galluogi Tai Gwledig yn gostwng lefelau cyflenwi tai gwledig fforddiadwy, sydd eisoes yn isel.
- Ymddengys fod y cyfnod y bu swydd mewn bodolaeth ac am ba mor hir y cyflogwyd Swyddog Galluogi Tai Gwledig unigol yn cael effaith sylweddol ar ganlyniadau ac allbynnau. Rhoddodd chwe ardal ddata ar gyflenwi a rhyngddynt maent wedi cwblhau 186 uned ers creu swyddi Swyddogion Galluogi Tai Gwledig. Roedd 89% o'r holl unedau a gwblhawyd yng Ngwynedd, Sir Fynwy a De Powys, oll yn ardaloedd lle bu Swyddog Galluogi Tai Gwledig mewn swydd ers 2009.
- Fodd bynnag, y canfyddiad yw bod diffyg cyllid cyfalaf, cyflenwad cyfyngedig o safleoedd, cynlluniau lleol sydd wedi darfod, polisiâu cynllunio nad ydynt yn rhoi ystyriaeth i hyfywedd ariannol a diffyg arweinyddiaeth strategol yn llesteirio cyflenwi. Gall y Swyddogion Galluogi Tai Gwledig ddylanwadu ar yr holl faterion hyn ond maent tu allan i'w rheolaeth uniongyrchol.

Mae'r ymchwil yn argymhell dilyn dull gweithredu cyfochrog i wella cyflenwi a chadw'r swyddi Swyddogion Galluogi Tai Gwledig. Ar lefel lleol mae hyn yn cynnwys defnyddio dull gweithredu tîm cyflenwi sy'n cynnwys yr holl bartneriaid a gydlynir gan y Swyddog Galluogi Tai Gwledig, ac arweinyddiaeth strategol gryfach gan y rhai sy'n rheoli ac ariannu rôl Swyddogion Galluogi Tai Gwledig. Ar lefel Llywodraeth Cymru maent yn cynnwys ystyried targedu peth o'i chyllid cyfalaf ar gyfer cyflenwi gwledig, a newid polisi cynllunio i alluogi croes-gymhorthdal ar safleoedd eithriad gwledig.

Cyflwyniad

Sefydlwyd y rhwydwaith Swyddogion Galluogi Tai Gwledig mewn ymateb i'r prinder o dai fforddiadwy yng Nghymru wledig, effaith hynny ar allu cymunedau ac economïau gwledig i ffynnu a chymhlethdod cyflenwi tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig.

Yn dilyn cynllun peilot yn 2004, ehangodd y rhwydwaith yn raddol i ddod yn brosiect Cymru-gyfan yn 2009/10.

Mae sawl agwedd ar rôl Swyddogion Tai Gwledig. Gweithredant fel hwyluswyr a chyfryngwyr gan weithio gyda chymunedau gwledig, perchnogion tir lleol, awdurdodau lleol a chymdeithasau tai.

Diben

Daw cyfran bresennol cyllid Llywodraeth Cymru i ben ym mis Mawrth 2014 ac ysgogodd hyn werthusiad o'r Rhaglen

Swyddogion Galluogi Tai Gwledig i:

- asesu i ba raddau y mae'r Swyddogion Galluogi Tai Gwledig wedi cysylltu'n uniongyrchol gyda

chymunedau gwledig a rhanddeiliaid lleol i ddynodi a chanfod datrysiadau posibl i anghenion tai

- gwerthuso dylanwad Swyddogion Galluogi Tai Gwledig ar dirlun strategol tai fforddiadwy
- rhoi casgliadau ac argymhellion ar gyfer y dyfodol, yn cynnwys opsiynau cyllid posibl.

Methodoleg

Defnyddiodd y gwerthusiad dechnegau meintiol ac ansoddol.

Roedd y technegau meintiol yn defnyddio data a gafwyd o ffynonellau a gyhoeddwyd a'r Swyddogion Tai Gwledig.

Casglwyd data ansoddol drwy gyfweiliadau manwl gyda'r Swyddogion Tai Gwledig, awdurdodau lleol, cymdeithasau tai perthnasol, cynrychiolwyr cymunedol a sefydliadau cenedlaethol, dau weithdy a thair astudiaeth achos fer.

Canfyddiadau

Mae saith Swyddog Galluogi Tai Gwledig yn eu swyddi ar hyn o bryd. Daeth y swydd i ben mewn dwy ardal, ond bwriedir sicrhau

cyllid ar gyfer y dyfodol. Rhoddwyd y gorau i'r rôl mewn un ardal.

Mae'r Swyddogion Galluogi Tai Gwledig wedi cyflawni'r canlyniadau gofynnol, gydag ymgysylltu â'r gymuned yn edau aur drwy eu gwaith. Teimlir bod eu mewnbwn pennaf a mwyaf hanfodol ar ddechrau'r cynllun, gan roi tystiolaeth o angen a dynodi safleoedd. Maent yn arwain ar symbylu ac ennyn ddiddordeb a chefnogaeth cymuned, gan eu helpu i'w helpu eu hunain. Mae'r ymchwil yn awgrymu fod eu hannibyniaeth o unrhyw un sefydliad yn allweddol i'w llwyddiant.

Esblygodd eu rôl i fod yn un sydd â mwy o ffocws ar gyflenwi a thargedau.

Fodd bynnag, mae'r nifer o dai gwledig fforddiadwy a gaiff eu cyflenwi yn isel iawn ac mae'n anodd cael data. Ar safleoedd eithriad gwledig, cafodd 125 o gartrefi fforddiadwy eu darparu ledled Cymru ers 2010. Ers 2004 mae Swyddogion Galluogi Tai Gwledig mewn chwe ardal yn uniongyrchol wedi hwyluso 186 o

gartrefi fforddiadwy newydd. Mae'r cyfnod y bu swydd Swyddog Galluogi Tai Gwledig mewn bodolaeth a pha mor hir y bu unigolyn yn y swydd yn cael effaith sylweddol ar allbwn. Mae 89% o'r cyflenwad yn y tair ardal lle bu'r swyddi wedi sefydlu hiraf. Mae'n cymryd 6 blynedd ar gyfartaledd i adeiladu cynllun. Ers 2011 mae gweithgaredd Swyddogion Galluogi Tai Gwledig mewn chwe ardal wedi arwain at isafswm o 240 uned yn yr arfaeth ac mae peth tystiolaeth fod cynnydd y cynlluniau sy'n mynd rhagddynt yn cyflymu.

Er bod ymatebwyr i'r ymchwil yn ystyried mai nod bennaf gwaith Swyddogion Galluogi Tai Gwledig yw cyflenwi tai gwledig fforddiadwy, maent yn cydnabod fod gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai effaith fwy uniongyrchol ar gyflawni'r allbwn hwn.

Ystyrir mai prif rwystrau yw prinder cyllid cyfalaf, cyflenwad cyfyngedig o safleoedd a lesteirir gan ddisgwyliadau gwerth tiffeddianwyr, Cynlluniau Lleol sydd wedi darfod, marchnadoedd tai bregus a disymud mewn rhai ardaloedd, anghysonderau mewn ymarfer

rheoli datblygu, anallu i ddefnyddio croes-gymhorthdal ar safleoedd eithriad gwledig, amharodrwydd awdurdodau lleol i ryddhau safleoedd y maent yn berchen arnynt am bris addas ar gyfer tai fforddiadwy.

Dim ond mewn dwy ardal y mae Swyddogion Galluogi Tai Gwledig wedi cynorthwyo i ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd. Mewn mannau eraill ni ystyriwyd hyn o reidrwydd yn ddefnydd da o'r Swyddogion Galluogi Tai Gwledig oherwydd y prinder a'r costau cysylltiedig.

Mae dylanwadu ar bolisi yn llwyddiant sylweddol i'r Swyddogion Galluogi Tai Gwledig, gan ei gwneud yn rhwyddach i breswylwyr gwledig gofrestru eu hangen am gartref a llunio polisïau a chanllawiau cynllun lleol.

Mae rôl strategol Grwpiau Llywio Swyddogion Galluogi Tai Gwledig yn wan. Yn rhannol, mae hyn yn dangos diffyg monitro strategol i amlygu rhwystrau cyffredin a gweithredu posibl i'w datgloi ar lefel strategol.

Ar y llaw arall, mae monitro cynlluniau wedi'i ddatblygu'n dda i raddau helaeth gydag aelodau Grwpiau Llywio'n gweithredu o fewn eu sefydliad eu hunain i ddatrys y rhwystrau i gynlluniau penodol.

Mae ansawdd rheolaeth llinell yn amrywiol gyda chysylltiadau i reolaeth gyffredinol gan y Grwpiau Llywio weithiau'n wan ac yn achlysurol yn aneffeithiol.

Barn y mwyafrif yw bod Swyddogion Galluogi Tai Gwledig yn cynnig gwerth da am arian. Mae cyllid ar gyfer swyddi Swyddogion Galluogi Tai Gwledig yn dod yn fwy bregus wrth i gyllidebau dynhau. Dim ond ar gyfer dau Swyddog Galluogi Tai Gwledig y cadarnhawyd cyllid lleol tu hwnt i fis Mawrth 2014.

Nid yw'r model cyllido presennol yn gynaliadwy ac mae'n debyg o fethu pe byddai cyllid Llywodraeth Cymru yn cael ei ddileu. Mae diddordeb mewn amgennau'n defnyddio cymysgedd o grant ac incwm, ond byddai'n cymryd amser i brofi a chytuno ar hyn.

Y canfyddiad allweddol yw y bu rôl Swyddog Galluogi Tai Gwledig yn fwyaf llwyddiannus yn yr ardaloedd lle mae tai gwledig yn flaenoriaeth wirioneddol i'r partneriaid lleol. Mae'n rhaid iddi fod yn un o ystod integredig o ddulliau er mwyn cyflawni ei photensial.

Crynodeb o Argymhellion

Rôl a chyllid Swyddogion

Galluogi Tai Gwledig

1.1 Defnyddio dull gweithredu tîm cyflenwi ar gyfer tai fforddiadwy gwledig, yn cynnwys cymdeithasau tai a staff adrannau tai, cynllunio polisi a rheoli datblygu awdurdodau lleol a'r Swyddog Galluogi Tai Gwledig a fyddai'n gyfrifol am gydlynu'r broses.

1.2 Mwy o ymgyfraniad Swyddogion Galluogi Tai Gwledig mewn gwerthusiad safle dechreuol yn cynnwys hyfywedd, i'w gefnogi gan hyfforddiant a mabwysiadu pecyn cymorth hyfywedd tai gwledig fforddiadwy.

1.3 Mwy o ran ffurfiol i Swyddogion Galluogi Tai Gwledig mewn digwyddiadau 'hyfforddiant' ffurfiol ar gyfer gwleidyddion awdurdodau lleol, a drefnir drwy Gymdeithas

Llywodraeth Leol Cymru.

1.4 Ymestyn cyllid Llywodraeth Cymru ar gyfer Swyddogion Galluogi Tai Gwledig hyd fis Mawrth 2015, gydag ymrwymiad tebyg gan bartneriaid lleol. Yn ystod y cyfnod hwn dylid ystyried rhoi trefniadau cyllid ar waith nad ydynt yn llwyr ddibynnol ar grant.

1.5 Ar ôl hynny, dylai grwpiau llywio sy'n dangos ymrwymiad i gyflenwi tai gwledig fforddiadwy gael cyfle i gynnig am bot cyllid ar gyfer swyddi Swyddogion Galluogi Tai Gwledig, gyda chyllid Llywodraeth Cymru heb fod yn fwy na 33% o'r costau.

1.6 Yn gyfochrog, dylai Llywodraeth Cymru weithio gyda'r Grwpiau Llywio, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a Cartrefi Cymunedol Cymru i ddatblygu dulliau amgen o gyllid. Dylai hyn gydnabod y cysylltiadau rhwng cyflenwi a refeniw ar gyfer swyddi Swyddogion Galluogi Tai Gwledig a chynnwys ystyriaeth rhaglen cyllid cyfalaf gyda tharged gwledig.

1.7 Dylai Llywodraeth Cymru gynnal adolygiad gyda chadeiryddion y grwpiau llywio a'r

Grŵp Strategol Tai Gwledig o'r posibilrwydd o newid i ddull gweithredu is-ranbarthol yn ymestyn ar draws ffiniau awdurdodau lleol, ond gyda mwy na un Swyddog Galluogi Tai Gwledig yn gweithredu yn yr is-ranbarth.

Trefniadau Grwpiau Llywio

2.1 Llywodraeth Cymru i weithio gyda'r Grŵp Strategol Tai Gwledig i osod cylch gorchwyl ar gyfer Grwpiau Llywio Swyddogion Galluogi Tai Gwledig i gynnwys rôl ddylanwadu strategol ar lefel leol a chenedlaethol. Dylai cytuno i'r cylch gorchwyl fod yn amod ar gyfer cyllid ar gyfer swydd Swyddog Galluogi Tai Gwledig yn y dyfodol.

2.2 Grwpiau Llywio i gytuno'n ffurfiol ar rolau a chyfrifoldebau pawb sy'n ymwneud â chyflenwi tai gwledig fforddiadwy, yn cynnwys Swyddogion Galluogi Tai Gwledig, awdurdodau lleol a chymdeithasau tai.

Llywodraeth Cymru

3.1 Cyflwyno rhaglen cyfalaf tai gwledig fforddiadwy wedi'i thargedu, yn ddelfrydol ar gael ar

sail tair blynedd gydag adolygiadau blynyddol.

3.2 Cynnal adolygiad manwl o'r Canllawiau Cost Derbyniol a weithredir ar gynlluniau gwledig.

3.3 Newid TAN 6 i ganiatau croes-gymhorthdal mewn cymunedau gwledig bach yn cynnwys ar safleoedd eithriad gwledig. Dylai hyfforddint a nodyn cyfarwyddyd gydfynd â hyn yn egluro bod ystyriaethau hyfywedd yn golygu mai dim ond ardaloedd gwerth uchel y mae hyn yn briodol.

3.4 Casglu a chyhoeddi data sy'n cofnodi lefelau a math o gyflenwi tai fforddiadwy mewn cymunedau gwledig gyda phoblogaeth o lai na 3,000, a lefelau Canllawiau Cost Derbyniol a weithredir ar gynlluniau gwledig.

3.5 Cytuno gyda Grŵp Strategol Tai Gwledig ar set o dargedau allbwn a chanlyniadau craidd i'w monitro gan y Grwpiau Llywio, a gynhwysir mewn ffurflenni monitro awdurdodau lleol ac a gesglir gan Lywodraeth Cymru mewn adroddiad blynyddol a gyhoeddir.

3.6 Gyda'r Grŵp Strategol Tai
Gwledig, ymchwilio rhai o'r dulliau
eraill o weithredu a ddefnyddir yn y
Gwledydd Cartref, gyda ffocws
neilltuol ar yr Alban.

ISBN: 978-1-4734-0869-2