

Barn Tenantiaid am Dai Rhent Cymdeithasol Cynulliad Cenedlaethol Cymru





Mae copïau ychwanegol o'r adroddiad hwn ar gael yn rhad ac am ddim oddi wrth:

Sioned Lewis

Y Gyfarwyddiaeth Dai
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Ffôn: (029) 2082 3353

E-bost: sioned.lewis@wales.gsi.gov.uk

Gwefan: <http://www.cymru.gov.uk/>

ISSN 0 7504 2641 1

Cynlluniwyd gan CartoGraffeg
G/331/00-01

Mai 2001

© Hawlfraint y Goron 2001
Cysodi gan Gwasanaethau Prosesi Testun

Rhagair



Nod y Cynulliad Cenedlaethol yw cefnogi cymunedau ym mhob rhan o Gymru. Mae gennym ymrwymiad arbennig i sicrhau adfywiad y cymunedau mwyaf difreintiedig.

Rwyf fi felly yn rhannu pryderon nifer o bobl Cymru am gynnydd yn nifer y tai gweigion, yn enwedig tai cyngor, mewn rhannau o Gymru. Roeddwn yn amau bod y tai gweigion yn arwydd o broblemau cymhleth yn yr ardaloedd hynny.

Comisiynais Brifysgol Birmingham, gan weithio gyda MORI, i ymchwilio i'r newid yn y galw am dai cymdeithasol mewn amrywiaeth o ardaloedd ledled y wlad. I lwyddo yn y gwaith o adfywio'n gynaliadwy, rhaid inni gael gwybodaeth o ansawdd dda am y rhesymau dros y dirywiad.

Dyma'r astudiaeth gyntaf o'i bath yng Nghymru. Mae'n casglu profiad a barn uniongyrchol pobl sy'n byw ar stadau sy'n perthyn i gynghorau a chymdeithasau tai. Mae'n darganfod beth, yn eu barn hwy, y dylid ei wneud i wneud eu cartrefi a'u cymdogaethau yn lleoedd deniadol i fyw ynddynt. Am y tro cyntaf, fe gawn safbwynt y bobl hynny sy'n byw yn y tai ar rent.

Hoffwn i'r adroddiad hwn o farn y bobl ddylanwadu ar y modd yr ydym yn gweithredu ein Strategaeth Dai ac ar y rhaglen Cymunedau yn Gyntaf.

Dros y misoedd nesaf bydd fy swyddogion a minnau yn trafod oblygiadau'r adroddiad hwn o fewn y Cynulliad Cenedlaethol a chyda'n partneriaid. Byddwn yn gofyn i bob mudiad tai ystyried yn ofalus pa wersi y gellir eu dysgu o'r adroddiad ynglŷn â datblygu'r gwasanaethau er lles y bobl.

Gweinidog y Cynulliad dros Gyllid,
Llywodraeth Leol a Chymunedau



Cynnwys

Diolchiadau	v
Crynodeb Weithredol	1
Pennod Un: Cyflwyniad	5
Pennold Dau: Yr Astudiaethau o Stadau	14
1. Tai hŷn mewn ardal o ddirywiad economaidd	15
2. Ardal hŷn, statws uchel o ddewis	22
3. Stad hŷn o statws is	27
4. Stad ynysig gyda chyfraddau uchel o dai gweigion	31
5. Stad a godwyd wedi'r rhyfel ar gyrion tref	36
6. Stad fodern daliadaeth-cymysg mewn ardal lle mae llawer o alw;	43
7. Stad ymylol wedi ei moderneiddio	49
Pennod Tri: Barn y Trigolion am Dai Rhent Cyhoeddus: Golwg Gyffredinol	55
Pennod Pedwar: Ail-Adeiladu Cymdogaethau?	85



Diolchiadau

Cyllidwyd y prosiect hwn gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru.

Cefnogwyd y broses ymchwil gan Grŵp Llywio, a charem fynegi ein diolch i aelodau'r grŵp hwnnw am y sylwadau a wnaethant trwy gydol y prosiect.

Hwyluswyd y grwpiau ffocws a gynhaliwyd ar gyfer yr ymchwil hwn gan MORI, oedd hefyd yn gyfrifol am gynnull aelodau i'r grwpiau ffocws.

Yr oedd y tîm ymchwil a gymerodd ran yn y prosiect ym Mhrifysgol Birmingham yn cynnwys Alan Murie, Philip Leather, Jenny Phillimore a Kerry Revell.

Carem ddiolch i'r sefydliadau landlord unigol a gydweithredodd gyda'r ymchwil ac a hwylusodd ein ffordd at bobl yn ogystal ag at wybodaeth a chynnwys. Yn olaf ac yn bwysicaf, carem ddiolch i'r sawl gymerodd ran yn y grwpiau ffocws am roi o'u hamser ac am eu parodrwydd i drafod agweddau tuag at dai yn y sector cyhoeddus.

Crynodeb Weithredol

1. Mae dyfodol tai sector cyhoeddus i'r dyfodol yn destun cryn ddadl ar hyn o bryd yn y D.G. Mae nifer o wahanol ddewisiadau ar gael, ond y farn gyffredinol yw fod angen am agweddau egnïol a newydd i wneud y ddaliadaeth yn ddaliadaeth o ddewis ac yn un sy'n ddeniadol i bobl barhau i fyw ynddo.
2. Bu i dai a ddarparwyd gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai (Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) swyddogaeth allweddol mewn gwella amgylchiadau aelwydydd yng Nghymru ac mewn darparu cyfle i unigolion a theuluoedd wella eu hamodau byw. Fodd bynnag, mae'n amlwg fod newidiadau yn y farchnad dai, yn yr economi ac yn nyheadau aelwydydd unigol yn ei gwneud yn hanfodol i ni ail-feddlw am swyddogaeth tai'r sector cyhoeddus.
3. Bod yn berchennog-ddeiliaid yw'r ddaliadaeth fwyaf cyffredin yng Nghymru, a dyma ddewis y rhan fwyaf o aelwydydd. Cysylltwyd tai sector cyhoeddus fwyfwy ag ystod o broblemau, a dioddefodd o'r herwydd. Ymddengys mai nod y rhan fwyaf o deuluoedd yw bod yn berchen ar eu tŷ eu hunain a gwelir tai cyngor yn rhy aml fel ail orau, neu gartref dros dro ar y gorau. Yn y blynyddoedd diweddar. Cymerwyd trosiant uchel a chartrefi gweigion fel tystiolaeth amlwg nad oes sicrwydd am y galw am dai sector cyhoeddus. Nid yw teuluoedd ifainc na'r rhai sy'n rhentu oddi wrth y cyngor a LCC am y tro cyntaf yn meddwl am eu tŷ na'u daliadaeth fel yr un y byddant yn aros ynddo weddill eu hoes. Maent yn llawer mwy tebygol na'r cenedlaethau cynt i symud ymlaen i gartrefi a daliadaethau eraill.
4. Yn erbyn y cefndir hwn y mae'n bwysig ein bod yn dod i well dealltwriaeth o agweddau trigolion a thenantiaid at dai sector cyhoeddus a stadau tai.
5. Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno canlyniadau ymchwil newydd a wnaed yng Nghymru gyda'r bwriad o ychwanegu at y dystiolaeth sy'n berthnasol i'r drafodaeth am ddyfodol tai sector cyhoeddus. Mae'n darparu un cyfraniad at y drafodaeth honno ac y mae'n hanfodol fod y dystiolaeth a gyflwynir yma yn cael ei hystyried ochr yn ochr a mathau eraill o dystiolaeth. Mae'r dystiolaeth a gasglwyd yma wedi canolbwyntio ar adrodd barn tenantiaid a thrigolion. Defnyddiwyd methodoleg sy'n rhoi cymaint o gyfle a phosibl i bobl leisio eu barn eu hunain am dai sector cyhoeddus yn hytrach nac ymateb i gwestiynau caeedig a osodwyd gan ymchwilwyr ac sy'n adlewyrchu barn yr ymchwilwyr hynny. Seiliwyd yr ymchwil ar gyfres o drafodaethau grŵp sy'n rhoi cyfle i bobl drafod pynciau sy'n bwysig iddynt hwy, ac i'w trafod yn y geiriau o'u dewis.
6. Golygodd yr ymchwil yr adroddir amdano yma 24 o drafodaethau grŵp neu grwpiau ffocws gyda 184 yn cymryd rhan. Tynnwyd y grwpiau hyn o 7 stâd a golygodd yr ymchwil osod allan nodweddion allweddol y stadau hynny. Mae hwn yn brosiect ymchwil sylweddol sy'n rhoi asesiad swmpus o agweddau at dai sector cyhoeddus. Synthesis yw hyn o adroddiad o'r defnydd a gasglwyd trwy gydol yr ymchwil ac o'i oblygiadau. Wedi gosod y cyd-destun ehangach, mae'r adroddiad yn crynhoi yn fyw nodweddion allweddol y 7 stâd dan sylw a barn y trigolion sydd yn byw ar y 7 stâd honno.

7. Mae'r data yn darlunio amrywiaeth o amgylchiadau ond hefyd rai themâu cyffredin sy'n codi dro ar ôl tro. Mynegir barn gadarnhaol yn ogystal â negyddol am y stadau ac am landlordiaid a chymunedau. Mae'n amlwg, er bod pryderon tebyg ar stadau gwahanol, fod y ffactorau gwaelodol sy'n cyfrannu at y sefyllfa ar stadau gwahanol yn wahanol. Adeiladwyd stadau ar adegau gwahanol, yn ôl cynlluniau gwahanol ac y maent yn amrywio o ran ansawdd. Mae'r cymunedau a'r economïau a wasanaethir ganddynt yn wahanol. Wrth i'r economïau lleol hyn newid ac wrth i'r bobl sy'n byw ar y stadau newid, cododd gwahanol densiynau a phroblemau. Ceir cyfuniadau pendant o ffactorau mewn gwahanol fannau ac y mae'r ymateb priodol yn wahanol. Pwysleisia'r ymchwiliwr yr angen i ddatblygu strategaethau penodol i stadau ac i gynllunio'r rhain yng ngoleuni'r gwir amgylchiadau sy'n bodoli ar y stadau.

8. Mae'n amlwg fod tai sector cyhoeddus, beth bynnag fo'i ansawdd ac anawsterau'r cymunedau sy'n byw yn y tai, mewn perygl oherwydd amryw o ffactorau.

- Mae a wnelo rhai o'r rhain ag adnoddau a'r broses o newid cymdeithasol, demograffig ac economaidd.
- Mae a wnelo eraill a pha mor barod yw landlordiaid i ymateb i broblemau atgyweirio eiddo sy'n dadfeilio. Pryderon ydynt am gyflwr yr eiddo, atgyweirio a gwaith cynnal.
- Mae eraill yn ymwneud â chynnal stadau a chymdogaethau ac ansawdd y cyfleusterau lleol sy'n gwasanaethu cymdogaethau. Mae'r pryderon a

fyNEGwyd am gynnal a chadw stadau, casglu sbwriel, cyfleusterau lleol i blant a phobl ifainc ac i ba raddau y mae penderfyniadau am drafnidiaeth neu blismona yn ymateb i anghenion trigolion yn mynd â'r mater ymhell y tu hwnt i bwnc y tai eu hunain yn unig.

9. Mae yna bryder cyffredinol nad yw stadau wedi eu rheoli'n dda neu nad yw'r rheolwyr yn gwrando digon ar y trigolion nac yn ymateb i'r hyn maent yn ddweud. Yn hyn o beth, nid yw trigolion yn gwahaniaethu rhwng y fan lle mae cyfrifoldeb y landlord yn gorffen a rhai cyrff eraill yn cychwyn. Yr hyn maent hwy'n ymwybodol ohono yw'r methiant i gyflwyno gwasanaeth diwniad sy'n gwneud y stadau yn fannau deniadol a dymunol i fyw ynddynt. Maent yn ymwybodol o wastraff ac aneffeithiolrwydd a diffyg cyfrifoldeb clir i gyflwyno gwasanaethau o ansawdd uchel.

10. Oblygiadau'r ymchwiliwr hwn yw bod gwaith mawr i'w wneud i ailadeiladu tai sector cyhoeddus ac adennill ffydd trigolion y stadau. Mae a wnelo peth o hyn yn uniongyrchol ag ansawdd y gwasanaethau tai, ond ni ddaw pethau i ben yn y fan honno. Mater ydyw yn y bon o lefel adnoddau a pha mor ddigonol yw ystod o wasanaethau lleol yn gweithredu ar lefel stâd. Mae'n fater o gyfleusterau cymdogaeth a rheoli yn hytrach nac am reoli tai.

11. I ailadeiladu tai sector cyhoeddus mae angen datblygu strategaethau rheoli penodol ar lefel stâd. Mae'r rhain yn fwy na strategaethau tai neu reoli tai, ond yn hytrach, maent yn galw am agwedd traws-sefydliadol a chorfforaethol.

12. Ar yr un pryd, mae'n fater o wrando ar ac ymateb i drigolion, sydd yn fater o adennill ffydd. Mae cryn ddadlau am roi grym i sefydliadau trigolion. Fodd bynnag, dengys y trafodaethau grŵp yr adroddir amdanynt yn yr astudiaeth hon fod cryn amheuaeth a diffyg ymddiried yn y ffyrdd confensiynol o gynrychioli ac ymgynghori a thenantiaid, a fawr o gred ei bod yn werth i drigolion fuddsoddi eu hamser ynddynt. Nid yw profiad y sefydliadau hyn yn arwain pobl i fod yn frwd am roi o'u hamser yn y dyfodol. Mae perygl y bydd casgliadau polisi sy'n argymhell mwy o wrando ac ymateb i denantiaid yn gwneud dim ond defnyddio mwy ar fecanweithiau a welir fel rhai sydd eisoes wedi methu. Rhaid meddwl o'r newydd am ffyrdd o ddwyn trigolion i mewn i reoli stadau.

13. Yn olaf, mae a wnelo un o brif themâu yr ymchwil hwn a chanfyddiadau o wastraff, a chanfyddiad trigolion fod sefydliadau a rheolwyr tai yn gwobrwyo trigolion newydd ac yn buddsoddi mwy a mwy mewn eiddo a phobl sy'n creu problemau neu yn symud ymlaen. Tra bod

trigolion yn deyrngar iawn i'w landlordiaid a'i daliadaethau, nid yw'n eglur a yw landlordiaid yn gwobrwyo teyrngarwch tenantiaid fu gyda hwy ers amser maith. Ychydig yw'r cymhellion i aros, ond mae'r cymhellion i adael, gan gynnwys yr Hawl i Brynu, yn niferus.

14. Awgryma'r ymchwil fod angen ailddarganfod y cydbwysedd hwn a rhoi mwy o gymhellion a gwobrau fyddai'n annog ail-ennyn ffydd rhwng landlord a thenant, a phoblogaeth mwy sefydlog o denantiaid. Er mwyn gwneud y stadau yn fannau mwy deniadol i fyw ynddynt, rhaid gwneud mwy na denu pobl am y tro cyntaf: mae'n fater hefyd o beri bod y tenantiaid sydd yno eisoes am aros yn hwy. Yn y pen draw, oni bai fod rhywbeth yn cael ei wneud i adennill ffydd a magu sefydlogrwydd, bydd y rhagolygon ar gyfer tai sector cyhoeddus yn parhau i fod yn un lle'i gwelir fel rhwyd ddiogelwch o stadau ansefydlog gyda throsiant uchel, sy'n wastad yn gysylltiedig ag anhrefn a phroblemau, ac ni fyddant yn lleoedd boddhaol i bobl a theuluoedd fyw ynddynt yn y tymor hir.

Pennod Un: Cyflwyniad

1.1. Mae'r adroddiad hwn yn ganlyniad terfynol prosiect a gyllidwyd gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru ac a gyflawnwyd ar y cyd gan y Ganolfan Astudiaethau Trefol a Rhanbarthol ym Mhrifysgol Birmingham a MORI. Fe'i bwriadwyd i ddarparu tystiolaeth fydd yn cynorthwyo'r ddadl bolisi ynglŷn ag agweddau allweddol yn ymwneud a thai, cynllunio a pholisïau cysylltiedig a hyn.

Cefndir

1.2. Mae'r cefndir i'r ymchwiliad hwn ac i ddadleuon am gyfeiriadau polisïau tai a chysylltiol yn y dyfodol yn dystiolaeth amlwg fod y farchnad dai yng Nghymru yn newid. Fel mewn rhannau eraill o'r Deyrnas Gyfunol, cyfrannodd nifer o ffactorau i newid mewn patrymau trosiant a galw am dai rhent cymdeithasol. Y farn gyffredinol am stadau tai y sector cyhoeddus yw eu bod yn anodd byw ynddynt a bod nifer o broblemau ynghlwm a hwy. Golygodd newidiadau yn yr economi yng Nghymru a lleoliad gwaith nad oes cyswllt cryf bellach rhwng rhai mannau lle mae tai a chyfluoedd economaidd. Ar yr un pryd, mae i batrymau newid demograffig a strwythur demograffig y boblogaeth mewn gwahanol ddaliadaethau oblygiadau i gyfraddau trosiant y stoc dai. Ochr yn ochr a'r newidiadau hyn, ceir newid hefyd yn agweddau a dyheadau pobl, ac y mae hyn yn arbennig yn effeithio ar y galw am dai yn y sector rhent cyhoeddus ac am fathau arbennig o eiddo ac amgylchedd.

1.3. Tra nodwyd yr elfennau hyn a rhai eraill, nid yw'r ymchwiliad eto wedi nodi gwahaniaeth boddhaol rhwng yr elfennau

a nodir neu yr ymdrinnir a hwy o ran oblygiadau gwahanol gyd-destunau rhanbarthol a lleol i fater tai. Mae gwell gwybodaeth am agweddau a dyheadau trigolion yn elfen allweddol mewn datblygu dealltwriaeth, ac o hynny, ymateb gyda'r polisïau priodol.

1.4. Dengys y dadansoddiad ystadegol ar gyfer Cymru gynnydd cyson yn nifer yr anheddau gwag yn y sector cyhoeddus yn y cyfnod ers 1993 ac mae'r lefelau o anheddau gwag wedi cyrraedd pegynnau newydd pob blwyddyn ers 1996 (gweler Ffigwr 1.1). Mae cryn amrywiaeth yn yr ystadegau rhwng ardaloedd ac mewn ardaloedd ac nid oes cysondeb ledled Cymru yn y graddau y mae'r galw yn newid (gweler Map 2).

1.5. Mae'r ymchwiliad a ymdriniodd a'r pynciau hyn mewn mannau eraill yn y DG wedi nodi nifer o ffactorau sy'n effeithio ar batrwm y galw am dai yn y sector cyhoeddus a mathau eraill o dai. Yn eu plith mae:

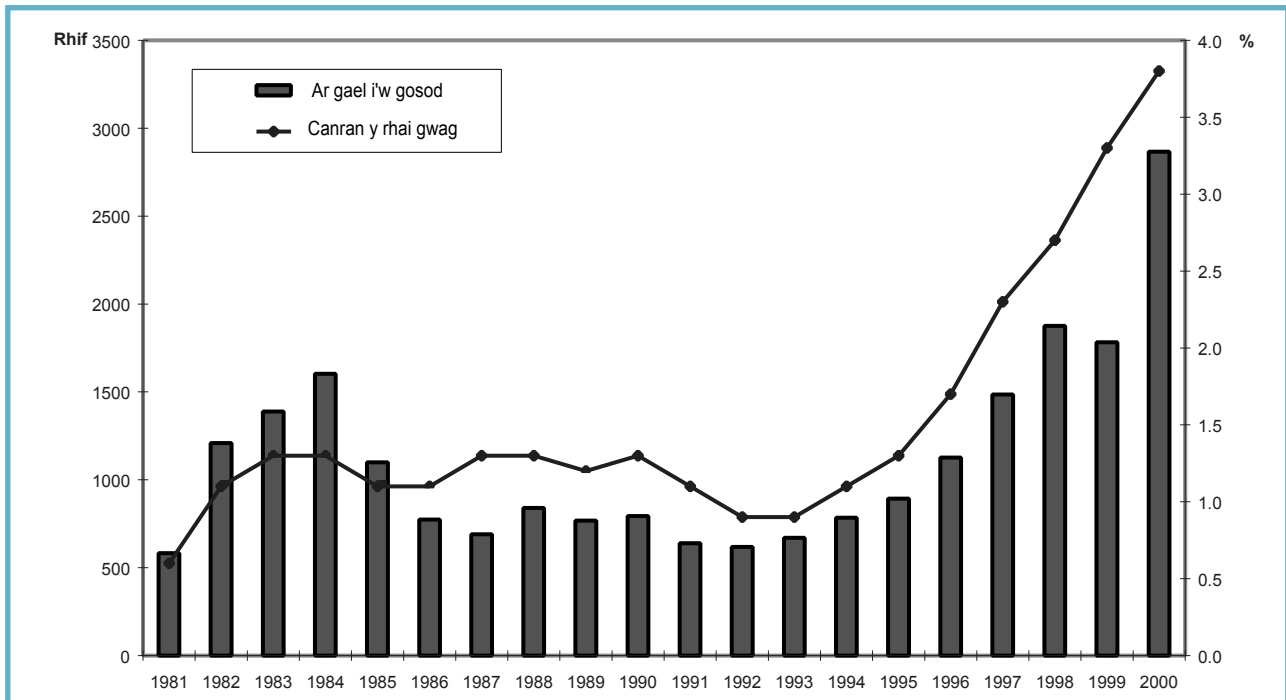
- **Newid mewn dyheadau a gyrru tai rhent cymdeithasol i'r cyrion** Mae newidiadau sydd wedi digwydd ers tro byd yn y sector rhent cymdeithasol wedi gwneud y sector yn llai deniadol. Hefyd, mae'r cynnydd yn nifer yr aelwydydd incwm isel a newid ym mhroffil tenantiaid wedi effeithio ar enw da a natur ddeniadol llawer stâd. O'u cymharu â chenedlaethau cynt, mae'r sawl sydd yn symud i'r sector rhent cymdeithasol yn fwy tebygol o synied amdanynt eu hunain yn symud ymlaen ymhen amser cymharol fyr.

Mae'r ffactorau hyn yn effeithio ar bwy sy'n gwneud cais am dai rhent cymdeithasol ac yn symud iddynt, ac am eu penderfyniadau i symud.

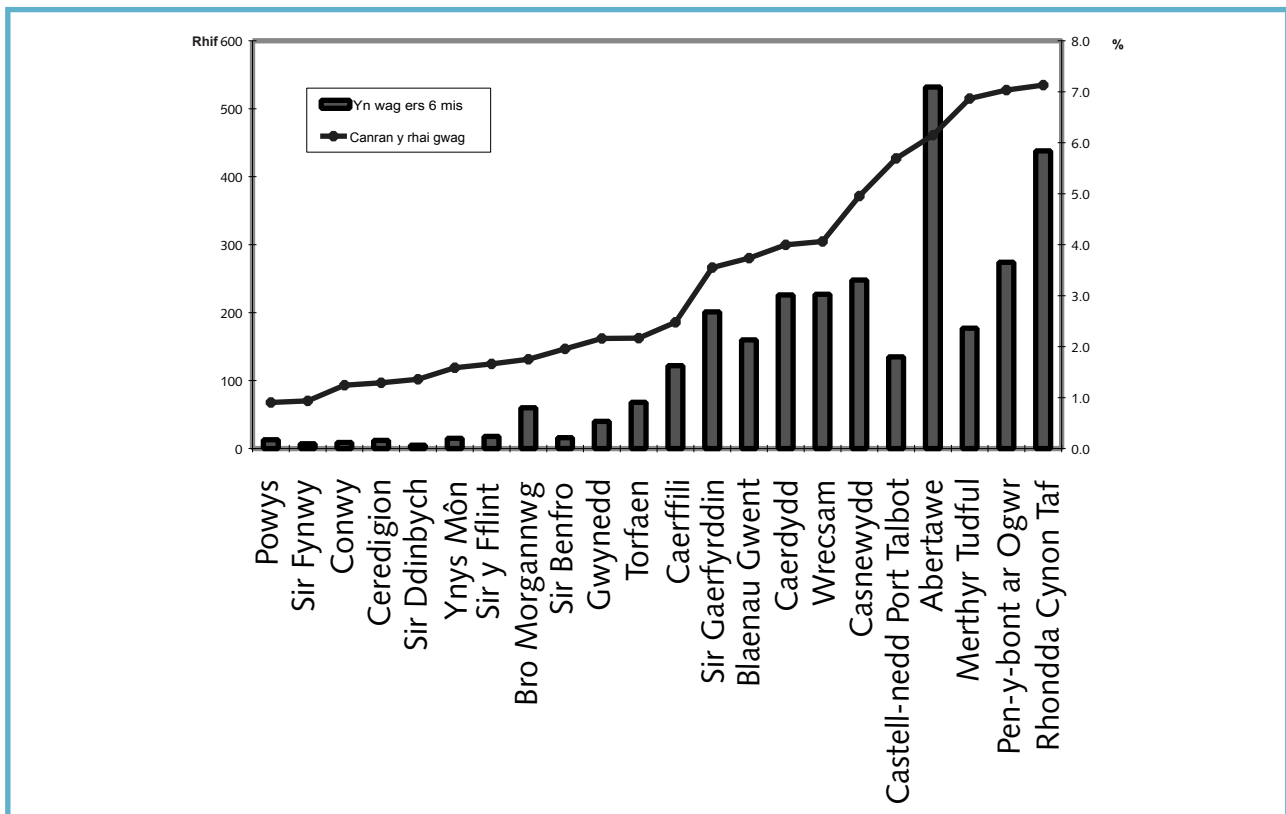
Mewn rhai achosion, mae hyn yn arwain at drosiant uchel yn hytrach na gadael tai yn wag am hir, ond mae'n creu ansefydlogrwydd yr un fath.

- **Cyllido tai a dewis o dai yn y sector rhent** Mae newidiadau yn strwythur cymorthdaliadau, lefelau rhent a datblygiad budd-dal tai wedi peri bod aelwydydd lle tybid gynt nad oedd dewis ond rhentu gan yr awdurdod lleol yn awr a mwy o ddewis. Mae budd-dal tai yn symudol ac yn galluogi aelwydydd i ddewis rhwng tai awdurdodau lleol, LCC a'r sector rhent preifat. Hefyd, gallant ddewis rhwng gwahanol awdurdodau lleol a LCC. Mewn sefyllfa o'r fath, mae hierarchaeth glir o ansawdd ac enw da yn rheoli pa mor hawdd yw gosod gwahanol rannau o'r stoc. Tra bod tai rhent preifat fel arfer o ansawdd isel a'r ddaliadaeth yn ansicr, y mae'n cynnig mwy o leoedd ac amrywiaeth o fathau o eiddo, a all ei wneud yn fwy deniadol na rhai rhannau o'r sector rhent cymdeithasol. Fe all, er enghraifft, fod yn anodd gwahaniaethu rhyngddo a bod yn berchen tŷ, a gall fod yn agos at gymdogaethau ac ysgolion poblogaidd, lle nad yw'r sector rhent cymdeithasol yn bresennol. Yn yr un modd, mae rhai rhannau o'r sector rhent cymdeithasol lle gynt y gellid gosod eiddo yn awr yn cystadlu a rhannau eraill o'r sector rhent.
- **Ail-strwythuro economaidd a newid yn y farchnad lafur.** Cysylltwyd dirywiad gwaith cynhyrchu traddodiadol a thwff gwaith yn y sector wasanaethu ag anghyfartaledd cynyddol mewn cyflogau ac incwm. Cysylltwyd ail-strwythuro economaidd hefyd a newid yn y farchnad lafur a datblygu marchnadoedd llafur hyblyg. Mae pobl mewn rhannau economaidd difreintiedig o'r boblogaeth yn fwy tebygol o gael newidiadau mewn gwaith a bod allan o waith am gyfnodau oherwydd y gwahanol newidiadau hyn.
- **Patrymau sylfaenol newid demograffig.** Mae tai cyngor heddiw yn cartrefu poblogaeth sy'n heneiddio a nifer cynyddol o deuluoedd ifainc iawn. Arweiniodd y patrwm demograffig hwn at fwy o ansefydlogrwydd yn y sector gan fod pobl ifainc yn fwy symudol a'r oedrannus yn fwy tebygol o farw. Mae'r ffactor hwn hefyd yn gymwys i rai cymdogaethau lle mae pobl yn berchen eu tai.
- **Newidiadau yn y sector adeiladu tai preifat.** Gyda'r llacio a ddigwyddodd yn y gyfundrefn cyllido tai yng nghanol y 1980au a gysylltwyd ag annog perchenogaeth tai ar gost isel, cafwyd newid sylweddol yn yr hyn yr oedd gan y farchnad dai i'w gynnig. Yn arbennig, daeth mwy o dai newydd hawdd eu prynu ar gael, heb fod angen gormod o fodd i'w cael. Mae twf aelwydydd dau incwm a chael arian yn ôl am adeiladu o'r newydd yn golygu ei bod lawer yn haws nac y bu bod yn berchen tŷ newydd, hyd yn oed pan fo incwm y teulu yn gymharol isel.

Ffigwr 1.1: Anheddau awdurdodau lleol ar gael i'w gosod a chanran y rhai gwag 1981-2000



Ffigwr 1.2: Anheddau gwag fesul awdurdod lleol, 2000



1.6. Mae'r holl ffactorau hyn yn debyg o fod yn effeithio ar y farchnad dai yng Nghymru. Yn erbyn y cefndir hwn, mae'n

arbennig o berthnasol nodi patrymau amddifadedd a phrisiau isel tai yng Nghymru. Nid yw'r patrymau hyn yn

debyg o gyd-daro yn uniongyrchol a phroblemau mewn tai sector cyhoeddus ond y maent yn nodi ardaloedd lle mae mwy o berygl cael problemau yn y sector hwnnw.

1.7. Mae Ffigwr 1.3 yn defnyddio data y Gofrestrfa Dir i fapio patrymau newid ym mhrisiau tai. Mae'n amlwg fod prisiau tai yn rhai rhannau o Gymru, ac yn enwedig yng nghymoedd y De, yn isel iawn bod symudiad prisiau tai dros y blynyddoedd diwethaf wedi llusgo y tu ôl i brisiau mewn mannau eraill. Dengys y ffigyrau hyn fod ardaloedd lle mae'r galw yn weddol isel yn y sector sydd yn berchen eu tai eu hunain. Mae hyn yn gwrthgyferbynnu ag ardaloedd o alw uchel yn y llain cyfoethog ar hyd arfordir De Cymru ac mewn mannau eraill yng Nghymru

1.8. Nid yw ardaloedd yr astudiaethau achos yn canoli yn unig ar y mannau mwyaf difreintiedig yng Nghymru. Tra eu bod yn cynnwys ardaloedd sydd â'r lefelau uchaf o amddifadedd, y lefelau uchaf o amddifadedd gwaith a'r lefelau uchaf o dlodi plant, nid ydynt yn cynnwys yr ardaloedd mwy anghysbell, ac fe ystyrir fod gan pob un o'r ardaloedd gysylltiadau cymharol dda gydag amrywiol wasanaethau. Mae yna amrywiaeth o ardaloedd gan gynnwys y mwyaf difreintiedig ac ardaloedd eraill difreintiedig. Ni chynhwysir yr ardaloedd lleiaf difreintiedig. Yn nhermau'r Mynegai Amlamddifadedd maent yn cynrychioli ystod o ardaloedd gyda gwahanol lefelau o amddifadedd ond wedi eu tynnu o'r ardaloedd â'r problemau mwyaf yn ôl nifer o'r dangosyddion.

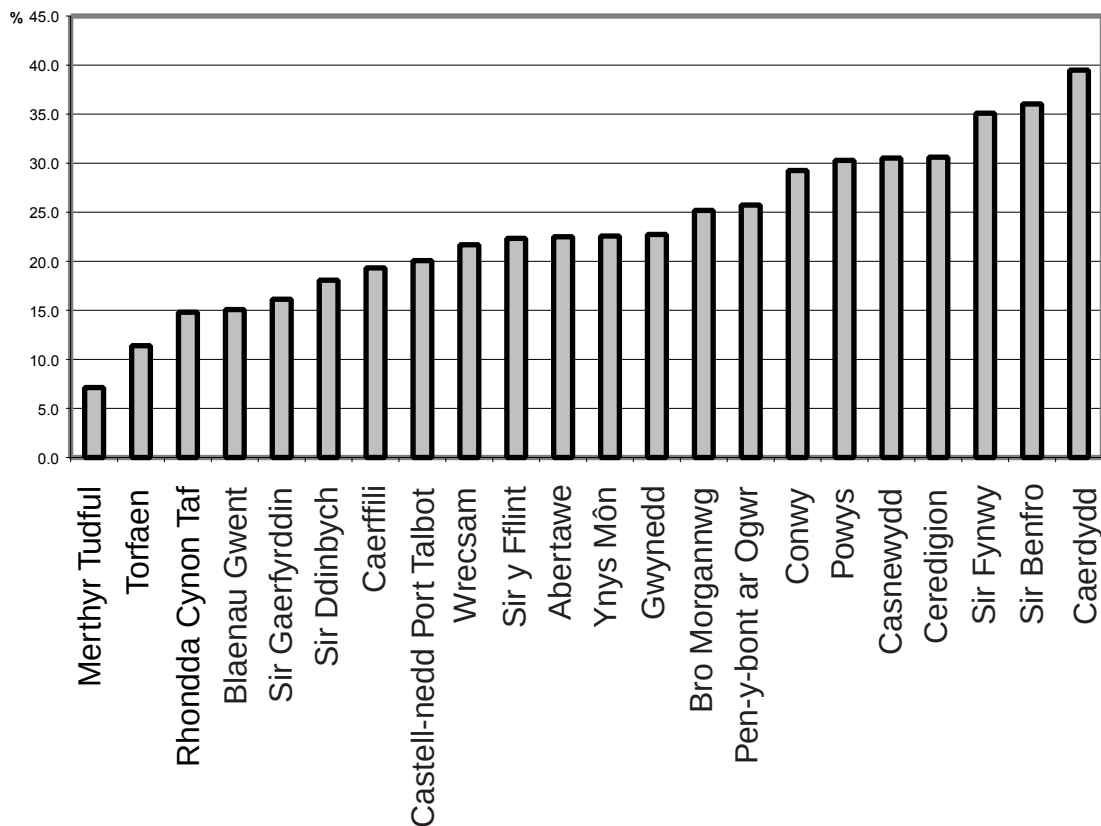
1.9. Yn y Mynegai Amlamddifadedd Cymru mae'r parth amddifadedd tai wedi ei selio ar dri newidyn:

- Cyfran y tai mewn cyflwr gwael;
- Cyfran y tai heb wres canolog
- Cyfran y tai heb do wedi ei insiwleiddio

1.10. Tra bod y dangosyddion yn gwahaniaethu rhwng y tai mwyaf amddifad ar lefel genedlaethol ac ar draws y daliadaethau, nid ydynt yn effeithiol wrth wahaniaethu rhwng nodweddion y stoc tai cyhoeddus. Mae tai y sector cyhoeddus yn dueddol o dderbyn sgôr uchel o dan y tri newidyn ac mae'r anfonlonrwydd sy'n gysylltiedig â'r sector (a nodir nes ymlaen yn yr adroddiad hwn) yn ymwneud ag agweddau eraill o ddarparu tai a gwasanaethau. Oblegid hyn nid yw'r berthynas rhwng ardaloedd yr astudiaethau achos yn yr astudiaeth hon a'r dangosydd amddifadedd tai yn y Mynegai Amlamddifadedd yn un cryf. Mae'r patrwm o amddifadedd tai, fel y mesurir gan y dangosydd hwn, yn un o dai gwledig a thai sector preifat, ac nid yw'r ardaloedd dan astudiaeth yn rhan o'r ddau categori.

1.11. Mae ardaloedd â llawer o amddifadedd yn cynnwys y rhai lle bu ail-strwythuro economaidd sylweddol dros y blynyddoedd diwethaf. Cafodd y crebachu ar gyflogaeth yn lleol effaith ar incwm lleol a'r galw am dai yn yr ardal..

1.12. Awgryma tystiolaeth o rannau eraill o'r DG fod patrymau newid ym mhrisiau tai ac amddifadedd yn cyd-fynd yn fras ag ardaloedd lle mae lleihad yn y galw am dai rhent cymdeithasol. Mae angen dadansoddiad manylach i nodi mannau gyda galw isel: fodd bynnag, mae'r patrwm cychwynnol a awgrymir gan y data ar amddifadedd a phrisiau tai yn berthnasol. Dengys Ffigwr 1.3 y gwahaniaethau sylweddol yng nghyfradd

Ffigwr 1.3: Canran y newid ym mhrisiau tai ar gyfartaledd fesul ardal, 1996-2000

y cynydd mewn prisiau tai sy'n bodoli ar draws Cymru – gydag amrywiaeth (yn y cyfnod 1996-2000) o bron 40% yng Nghaerdydd i lai na 10% ym Merthyr Tudful. Mae mapiau 1 a 2 yn cyflwyno gwybodaeth am brisiau tai ar gyfartaledd ym 1999 a'r newid ym mhrisiau tai rhwng 1995 a 1999. Mae'r prisiau isaf a'r cynnydd lleiaf mewn prisiau tai yn gysylltiedig yn bennaf – ond nid bob tro – gyda chymoedd y De.

Ymchwil Astudiaeth Achos

1.13. Mae'r astudiaethau achos a wnaed yn yr ymchwil hwn yn cyfeirio at wahanol fannau a gwahanol landlordiaid y sector cyhoeddus yng Nghymru. Yr ydym wedi cynnwys landlordiaid sy'n awdurdodau lleol a hefyd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC). Cymdeithasau Tai oedd

y LCC a chyfeiriwn yn gyffredinol at y rhain fel Cymdeithasau yng ngweddill yr adroddiad hwn. Mae'r tai sector cyhoeddus y cyfeirir atynt yn yr astudiaeth yn bennaf ar stadau a godwyd i'w rhentu gan awdurdodau lleol neu Gymdeithasau. Yn un achos, prynwyd yr eiddo oddi wrth y sector preifat a chodwyd un stâd fel stâd daliadaeth gymysg. Effaith yr Hawl i Brynu fu cyflwyno peth elfen o gymysgedd daliadaeth ar yr holl stadau..

1.14. Mae rhai o'r stadau mewn mannau lle mae'r galw debycaf o fod yn isel, yn ôl awgrym data arall. Fodd bynnag, mae rhai mewn mannau lle mae'r galw yn gymharol uchel. Ni fwriadwyd i'r astudiaethau achos a ddewiswyd ganoli yn unig ar fannau gyda phroblemau ac yr ydym wedi cynnwys stadau o wahanol gyfnodau datblygu a chyda gwahanol fathau o

amgylchedd economaidd a chymdeithasol. Fel y gwelir o ddata'r astudiaethau achos, yr oedd enw da iawn i rai o'r stadau, tra'r edrychwyd ar eraill fel rhai trafferthus erioed. Heddiw, mae rhai o'r stadau hyn yn dal i gael eu gweld fel rhai eithaf deniadol, tra bod i eraill yr enw o fod y gwaethaf yn eu hardal

Nod yr Ymchwil

1.15. Nod hyn o ymchwil oedd:

- cael syniad o farn tenantiaid rhent cymdeithasol o'r ddaliadaeth yn gyffredinol ac o fathau penodol o eiddo ac ardaloedd;
- cael awgrymiadau ganddynt am welliannau; a
- dysgu eu barn am ddewisiadau eraill o dai.

1.16. Yr oedd y fethodoleg a ddefnyddiwyd yn yr astudiaeth yn cynnwys cwblhau saith astudiaeth achos. Yr oedd pob un o'r saith astudiaeth yn cyfeirio at stâd dai benodol. Golygodd y gwaith ymchwil ychydig o waith cyd-destunol er mwyn deall cefndir a natur y stâd, a chynhaliwyd nifer o drafodaethau grŵp ffocws. Mae'r fethodoleg yn un sy'n ein galluogi i ymchwilio ac amlygu pynciau a nodwyd gan y trigolion. Nid yw'n rhoi llun cyffredinol na mesuradwy o newid mewn galw. Dull ydyw o roi sylfaen o wybodaeth i ddeall a sylweddoli'r farn wahanol sydd gan y trigolion a'r ffyrdd y dylai polisi ddatblygu, yn eu barn hwy. Rhaid ei ystyried ochr yn ochr a'r data arall sy'n ymwneud â newid mewn galw.

Grwpiau Ffocws

1.17. Mae grwpiau ffocws neu drafodaethau mewn grŵp yn ddull pwysig o ddod i ddeall y pynciau sy'n effeithio ar

alw am dai ac agweddau tuag at gymdogaethau a daliadaethau penodol. Maent yn arbennig o werthfawr i gynhyrchu data am agweddau a chanfyddiadau. Nid yw'n hawdd i ddulliau ymchwil meintiol confensiynol ymdrin â chymhlethdod sefyllfaoedd na rhoi gwir ddyfnder deall. Maent yn debyg o adlewyrchu canfyddiadau'r ymchwilwyr o broblemau a phynciau. Gyda thrafodaethau grŵp, ceir agwedd fwy penagored sy'n ffordd well o ddal hanesion y trigolion eu hunain a'u blaenoriaethau a'u pryderon. Rhain yw cryfderau'r dull: cydnabyddir ar y llaw arall fod tuedd i drafodaethau grŵp ddod â barn negyddol i'r wyneb. Mae'n bosibl hefyd i farn fod yn seiliedig ar wybodaeth anghywir. Am y rhesymau hyn yn unig, mae'n bwysig ystyried y data a gynhyrchir trwy'r dull hwn ochr yn ochr a data arall.

1.18. Ym mhob astudiaeth achos, trefnwyd nifer o drafodaethau grŵp Bwriad pob un oedd dwyn ynghyd grŵp o drigolion oedd yn disgyn i gategori arbennig mewn perthynas a'r amser y buont yn byw yn eu cyfeiriad presennol, cyfansoddiad yr aelwyd, oedran neu ddaliadaeth. Dewiswyd pobl i gymryd rhan ar hap er mwyn osgoi grwpiau lle'r oedd ymgyrchwyr tenantiaid neu ddiddordebau arbennig yn tra-arglwyddiaethu.

1.19. 4.1. Cynhaliwyd cyfanswm o bedwar ar hugain o grwpiau ffocws yn y prosiect ymchwil hwn. Golygodd hyn fod cant wyth deg a phedwar o bobl wedi cymryd rhan. Pedwar o bobl oed dyn y grŵp ffocws lleiaf, a deg yn y mwyaf, gyda chyfartaledd o saith neu wyth ym mhob grŵp ffocws. Fel y gwelir yn y manylion a roddir am bob stâd benodol, yr oedd y grwpiau ffocws yn cynnwys amrywiaeth o wahanol oedrannau ac aelwydydd gyda

gwahanol gyfansoddiadau teulu. Yr oeddent yn cynnwys pobl fu'n denantiaid am gyfnodau gwahanol, a phobl o ddaliadaethau gwahanol yn byw ar stadau.

Canlyniadau'r Ymchwil

1.20. Esgorodd yr ymchwil hwn i ddechrau ar gyfres o bapurau astudiaeth achos. Yr oedd pob un o'r rhain yn ymwneud â'r stadau unigol a gynhwyswyd yn yr astudiaeth. Bwriad y papurau astudiaeth achos oedd cyflwyno'r data sylfaenol a gynhyrchwyd o ganlyniad i'r ymchwil ac yn arbennig trwy'r grwpiau ffocws. Yr oedd dwy elfen i bob papur. Yn gyntaf, seiliwyd peth cefndir i'r stâd dan sylw ar gyfweiliadau gyda staff yr awdurdod lleol neu'r gymdeithas dai. Yn ail, seiliwyd crynswth yr adroddiad ar ddefnydd a dynnwyd o drawsysgrifau'r grwpiau ffocws. Yr oedd adroddiad pob astudiaeth achos yn tynnu ar drawsysgrifau grwpiau ffocws er mwyn gallu lleisio barn y trigolion yn eu geiriau eu hunain. Yn hytrach na throsi'r hyn mae'r trigolion yn ddweud i dermau sy'n gyfarwydd a chyfforddus i ymchwilwyr a gwneuthurwyr polisi, ein nod ni oedd defnyddio union eiriau ac ymadroddion y trigolion eu hunain.

1.21. Trafodwyd yr adroddiadau astudiaethau achos a'u hoblygiadau gyda'r grŵp llywio a sefydlwyd ar gyfer y prosiect ymchwil hwn a chydag eraill sy'n ymwneud â thai yn ardaloedd yr astudiaethau achos. Bu'r trafodaethau hyn yn fodd i egluro rhai o'r materion polisi sy'n gysylltiedig a'r ymchwil ac fe'u hadlewyrchir ym Mhennod olaf yr adroddiad.

1.22. Mae'r adroddiad presennol yn tynnu ar wahanol elfennau'r ymchwil ac yn cyflwyno synthesis terfynol o'r gwaith.

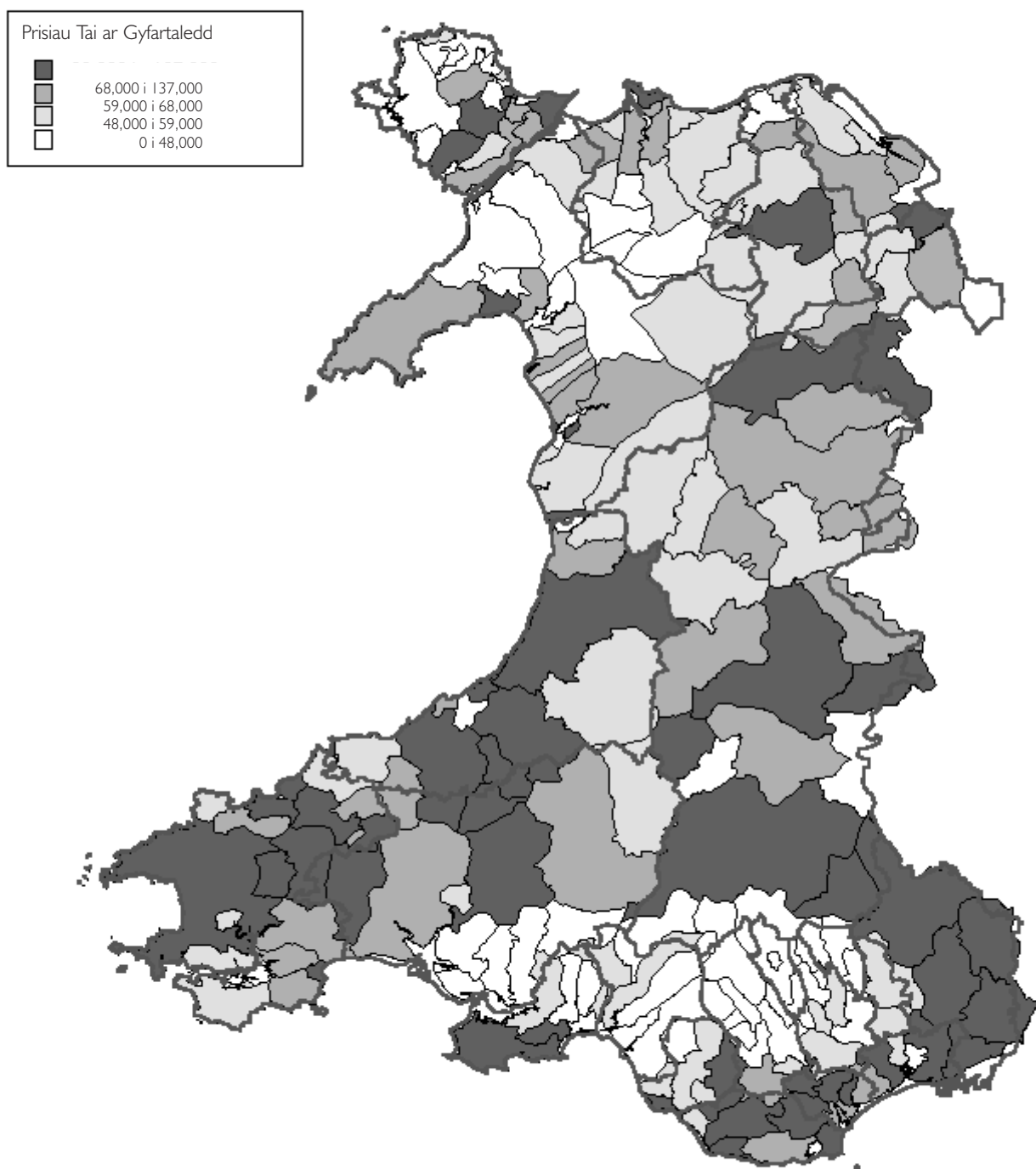
1.23. Yn yr adroddiad hwn cyfeiriwn i ddechrau (Pennod 2) at y cefndir a'r casgliadau a dynnwyd ar gyfer pob un o'r astudiaethau achos unigol. Mae'r adrannau hyn yn rhoi golwg ar yr amgylchiadau tra gwahanol ar stadau unigol yn ogystal ag amlygu lle mae'r un pynciau yn codi ar wahanol stadau.

1.24. Yn dilyn hyn (Pennod 3) cyflwynwn synthesis sy'n tynnu ynghyd y gwahanol astudiaethau achos i nodi canlyniadau allweddol yr ymchwil ac i wneud sylwadau am eu hoblygiadau.

1.25. Yn rhannau hyn yr adroddiad, yr ydym wedi cynnwys dyfyniadau air am air o'r trafodaethau grŵp. Cyflwynir y defnydd hwn mewn teip italig. Gadawsom allan enwau ac unrhyw ddefnydd fuasai'n peri adnabod unigolion. Mae'n bwysig ein bod yn pwysleisio nad oedd pawb yn y grwpiau ffocws o'r un farn ac ni fuasent yn rhoi'r un pwyslais ar wahanol bynciau. Mae'n bwysig hefyd tanlinellu bod yr hyn a gyflwynwn yn cyfeirio at ganfyddiadau'r trigolion yn hytrach na ffeithiau eraill. Mae'r defnydd a gyflwynir a'r dyfyniadau a ddefnyddir yn darlunio amrywiaeth y farn a ddelir, ac nid ydym yn dadlau fod yr holl drigolion o'r farn honno, na hyd yn oed bob un o'r trigolion ddaeth i'r grwpiau ffocws. Serch hynny, barn go-iawn ydynt, a hynny gan bobl sy'n byw mewn tai rhent cymdeithasol ac felly'n ffurfio rhan o'r dystiolaeth sy'n bwysig ei ystyried wrth ddatblygu ymateb

1.26. Mae Pennod 4 yn dwyn ynghyd y casgliadau allweddol sy'n codi o'r astudiaeth ac sy'n ymwneud â nod gwreiddiol yr ymchwil

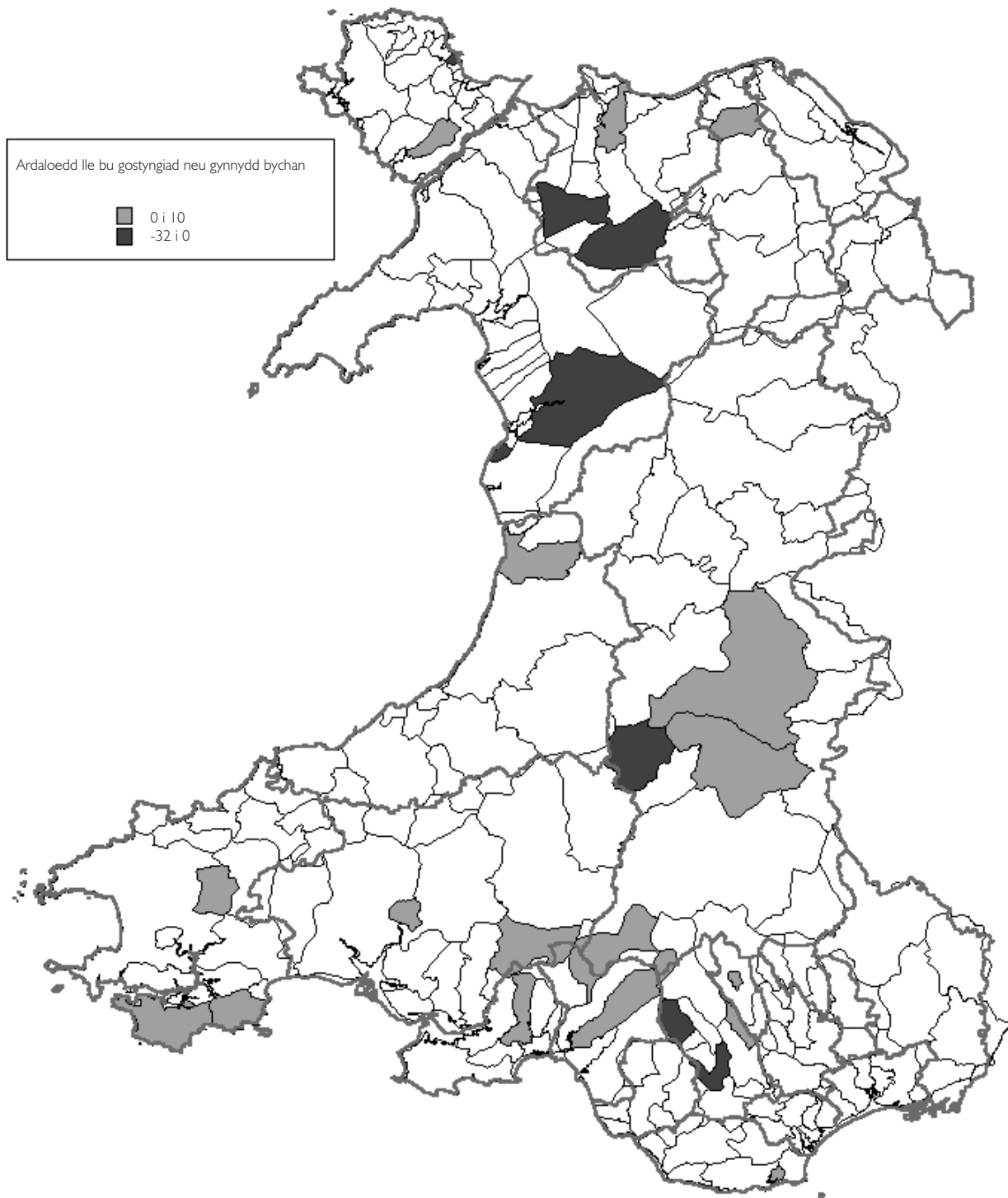
Map 1: Prisiau Tai Cyfartalog, Cymru 1999



CURS Prifysgol Birmingham
Yn seiliedig ar ddata y Gofrestrfa Dir

Hawlfraint y Goron. Atynhychwyd gyda
chaniatâd Gwasg Ei Mawrhydi.

Map 2: Ardaloedd côd post lle bu gostyngiad neu gynnydd bychan mewn prisiau tai cyfartalog 1995-1999



CURS Prifysgol Birmingham
Yn seiliedig ar ddata y Gofrestrfa Dir

Pennod Dau: Yr Astudiaeth Stadau

2.0.1. Mae'r bennod hon yn cyfeirio yn unigol at y saith stâd roes yr astudiaethau achos i'r ymchwil hwn.

- Cyflwynwn broffil byr o bob stâd ar sail trafodaethau gyda phobl allweddol oedd a gwybodaeth o'r awdurdodau lleol a'r Cymdeithasau.
- Dilyniir hyn gan grynoded o farn y trigolion a fynegwyd yn ystod y trafodaethau grŵp ym mhob ardal.
- Yn olaf, ceir trafodaeth fer o oblygiadau'r farn a fynegwyd.

2.0.2. Cyfeirir at y saith stâd mewn trefn sy'n adlewyrchu yn fras pryd y'u codwyd a chyfeirir atynt mewn termau sy'n

ymwneud â'u prif nodweddion ar hyn o bryd. Dyma hwy:

- Tai hŷn mewn ardal o ddirywiad economaidd;
- Ardal hŷn, statws uchel o ddewis;
- Stad hŷn o statws is;
- Stad ynysig gyda chyfraddau uchel o eiddo gwag;
- Stad a godwyd wedi'r rhyfel ar gyrion tref;
- Stad fodern daliadaeth-gymysg lle mae'r galw yn uchel;
- Stad ymylol fodern.

TAI HYN MEWN ARDAL O DDIRYWIAD ECONOMAIDD

Y STÂD

2.1.1. Stad ynysig yw hon o hen dai'r Bwrdd Glo a brynwyd gan Gymdeithas Dai gan y Bwrdd Glo yn gynnar yn y 1980au. Codwyd y tai ddiwedd y bedwaredd ganrif ar bymtheg. Mae tua 80 eiddo yn gymysg ag eiddo a brynwyd gan y perchenogion a rhai a rentir yn breifat. Mae'r ardal yn eithaf ynysig heb fawr ddim gwasanaethau lleol a dim gwaith yn lleol. Mae prisiau tai yn yr ardal yn isel iawn. Cyfeiriwyd at ffigyrau o £5,000 a £9,000. Mae'r rhain yn cymharu â rhent tŷ tair-llofft o ryw £50 yr wythnos. Gwerthwyd nifer o dai am brisiau gostyngol dros y ddwy flynedd diwethaf.

2.1.2. Mae poblogaeth yr ardal yn bennaf yn oedrannus neu yn ferched ifainc sengl. Yn y rhan fwyaf o achosion, mae ymlyniad at yr ardal ac efallai cysylltiadau teuluol. Cysylltir y diffyg dynion yn yr ardal a dirywiad ys sefydliadau a gynhaliodd fywyd dynion y cymoedd: y pwll, côr y capel, rygbi a'r teulu. Wrth i'r sefydliadau hyn ddirywio, felly hefyd y diwreiddiwyd y boblogaeth wrywaidd.

2.1.3. Mae'r galw yn lleihau yn yr ardal a'r bobl sy'n aros yn dlotach. Mae atyniad at ardaloedd mwy soffistigedig yn tynnu pobl i ffwrdd. Cysylltir ôl-ddyledion, dyledion drwg, colli rhent, eiddo gwag a throsiant uchel a'r lleihad yn y galw. Mae patrwm o fudo i lawr y cymoedd i'r drefn neu'r pentref nesaf a thuag at Gaerdydd lle mae'r boblogaeth yn iau, lle mae gwaith a mwy o alw.

2.1.4. Mae'r stoc tai rhent cymdeithasol yn dai teras dwy a thair llofft, gydag ystafelloedd bychain iawn yn agor yn uniongyrchol oddi ar y palmant heb

gyntedd, a grisiau serth. Adferwyd hwy yn y 1980au ond maent wedi "diffygio o'r tu mewn"

- Cyn-lowyr sy'n byw yn yr ardal, a glo sy'n tanio'r gwres canolog.
- Mae rhai fflatiau.
- Mae 80 eiddo LCC wedi'u gwasgaru ymysg tai sy'n eiddo i'w perchenogion ac eiddo a rentir yn breifat.
- Nid oes gwaith yn lleol.
- Mae'r siopau filltir neu ddwy i ffwrdd ac yn rhy bell i gerdded atynt. Rhaid cael car. Mae mynd yno'n anodd, a'r gwasanaeth bws yn wael.
- Dymchwelwyd rhai tai yn y gorffennol a gwerthwyd eraill pan na fu modd eu gosod.

2.1.5. Mae poblogaeth yr ardal wedi pegynnu rhwng y boblogaeth oedrannus a phobl ifainc, sengl a theuluoedd dan ddeg ar hugain oed. Ychydig iawn o bobl sydd yn y grwpiau oedran canol, ychydig o ddynion ac nid yw'r bobl ifainc yn cymryd rhan yn y cyfarfodydd tenantiaid. Yr oedd dau neu dri eiddo yn wag adeg yr astudiaeth, a bu'r sefyllfa yn waeth..

2.1.6. Nid yw eiddo yn cael ei fandaleiddio. Mae'r rhestr aros yn cael ei gryfhau gan bobl a chysylltiad lleol yn ogystal â theuluoedd digartref. Mae cysylltiadau teuluol cryf, yn enwedig ymhlith grwpiau hyn, yn cynnal y galw yn yr ardal. Mae problemau sy'n gysylltiedig a phobl sengl yn fwy amlwg a chysylltiadau'r gymuned yn wannach. Mae enw drwg i'r ardal am droseddu, ac yn enwedig troseddau yn ymwneud â chyffuriau a cheir

- *Lle byddech chi'n arfer gadael eich dryse ar agor a phawb yn ffrindie a chithe'n nabod pawb yn y stryd, chi'n nabod neb nawr. Maen nhw'r dodi pobol nag yn nhw'n gallu roi yn unman arall a nag yw unman arall 'u moyn, a rhoi nhw lawr y stryd.*
- *Pan on i'n blentyn roedd gan (yr ardal hon) ddau bwll nofio, a rinc i roler-sgetio. Roedd rhywun ym mhob siop, 'doedd dim rhaid i ni fynd i'r dre o gwbl. Roedd y pwll yn gweithio 'ma, 'roedd 'na un lan lle mae'r ganolfan hamdden nawr. Bydde'r lein reilffordd yn mynd ond ers i'r lein gau a'r pwll gau ma fan hyn wedi mynd lawr. Mae wedi mynd a lawr a nawr yn ni ar y gwaelod.*
- *Roedd diweithdra yn fowr fan hyn. 'Na beth sy'n achosi'r holl brobleme, wy'n meddwl. Pan ddes i yma i fyw gynta, 'roedd y pwll yn dal i witho. Yn XXXXX wy'n gwitho o hyd, ond roedd hi'n gymdeithas bach net bryd 'ny. Ond ddechreuodd yn diwydiant fynd a wedyn 'na chi'n cael torri'r gyfreth a'r holl drygis a nath y Gymdeithas Dai ddim helpu dim*

BARN Y TRIGOLION

2.1.7. Cynhaliwyd tri grŵp ffocws.

- Yr oedd y cyntaf gyda 9 o denantiaid y LCC, gyda llai na chwe blynedd yn byw yn eu cyfeiriad presennol a chyda phlant dan 16. Teuluoedd gyda phlant oedd y rhain oll. Roedd gan rai gysylltiadau blaenorol a'r gymdogaeth. Yr oedd maint y teuluoedd yn amrywio o un plentyn i bedwar. Yr oedd presenoldeb tai mwy gyda phedair llofft yn yr ardal yn bwysig i'r teuluoedd mwy.

- Yn yr ail grŵp ffocws yr oedd 10 o denantiaid fu yno ers mwy o amser. Pobl dros 35 oedd y rhain, heb blant dan 16. Bu llawer yn byw yn yr ardal ers amser maith ac wedi bod yn eu tai cyn iddynt gael eu prynu gan y landlord presennol. Yr oedd rhai yn berchen eu tai eu hunain cyn y pryniant .
- Yr oedd y grŵp ffocws olaf yn un o 10 perchen tŷ yn yr ardal. Yr oedd y rhan fwyaf o'r rhain yn drigolion oedrannus fu yno ers amser, ond yr oedd rhai yn bobl oedd wedi prynu tai yn ddiweddar am wahanol resymau. Unwaith eto, yr oedd cysylltiadau cryf a'r ardal a chysylltiadau teulu yn bwysig.

2.1.8. Trodd y rhan fwyaf o'r drafodaeth yn y grwpiau ffocws hyn o gwmpas materion yn ymwneud â chymuned a theulu, a phroblemau yn gysylltiedig a throseddau a chyffuriau. .

Cymuned

2.1.9. Yr oedd y pethau cadarnhaol gan y trigolion iau ddaeth yno yn ddiweddar yn ymwneud â chymdogion cyfeillgar a chymwynasgar. Yr oedd newydd-ddyfodiaid i'r ardal yn arbennig o gadarnhaol am y gefnogaeth sydd i'w gael gan y cymdogion. Yr oedd bywyd stryd yn dal i fodoli yn yr ardal. Gallech ddal i daro ar eich cymdogion yn y stryd ac yr oedd y bobl yn gyfeillgar ac yn sgwrsio gyda'i gilydd.

2.1.10. Nid oedd barn y trigolion fu yno ers mwy o amser yn gwrthdaro yn uniongyrchol â hyn. Fodd bynnag, yr oeddent yn fwy tueddol o bwysleisio gwahaniaethau dros amser. Pwysleisient i ba raddau yr oedd gan bobl yn y

gorffennol fwy o gyswllt, mwy o gynhaliaeth ac y gallech yn ddiogel adael drysau a ffenestri ar agor ac na fyddai pobl yn cloi eu drysau gyda'r nos. Tra bod y trigolion fu yno ers mwy o amser yn pwysleisio fel yr oedd yr ardal wedi newid er gwaeth, nid oedd y disgrifiad o'r sefyllfa ar hyn o bryd yn wahanol iawn i eiddo trigolion mwy diweddar, oedd yn pwysleisio fod cyfeillgarwch yr ardal yn parhau yn nodweddiadol gadarnhaol, o'i gymharu â mannau eraill.

Sut y Newidiodd yr Ardal

2.1.11. Cydnabu rhai o'r trigolion fu yno ers amser maith y bu gan yr ardal enw caled erioed, ond teimlai pawb fod hyn wedi ei waethgu dros y blynyddoedd diwethaf gan faterion yn ymwneud â chyffuriau a throseddau. Yr oedd gan bawb yn yr holl grwpiau ffocws gryn bryderon am drosedd ac yn enwedig camdrin cyffuriau ar y stâd. Yn hyn o beth, roeddent oll yn nodi rhai tai a rhai pobl fel rhai cysylltiedig a phroblemau ar y stâd. Tra bod yr ardal yn gyffredinol yn gyfeillgar a bod agweddau cadarnhaol tuag ati, yr oedd pryderon cyson am fethu i reoli a chael yr heddlu i ymdrin â phroblemau cyffuriau ac agweddau eraill o droseddau yn yr ardal.

Trosiant Uchel

2.1.12. Yr oedd a wnelo rhai o'r pryderon yn uniongyrchol a'r trosiant uchel o boblogaeth mewn rhai rhannau o'r stâd. Ceid cyfeiriadau cyson at rai rhannau o'r stâd yn llai deniadol ac at y trosiant uchel iawn o drigolion yn y mannau hynny. Nid oedd y trosiant uchel yn wastad yn gysylltiedig a phroblemau cyffuriau a throsedd yn uniongyrchol. Fodd bynnag, yr oedd yn gysylltiedig a'r diffyg sefydlogrwydd a pharhad yn yr ardal, ac i

raddau, yr oedd yn gysylltiedig a phroblemau cyffuriau.

Dethol Tenantiaid

2.1.13. O raid mae trafodaeth fel hon yn gysylltiedig â barn am swyddogaeth yr ardal yn nhermau tai, a'r ffordd mae gwahanol landlordiaid yn dethol tenantiaid ac yn eu dyrannu

- Cydnabyddir yn gyffredinol mai landlordiaid preifat yn yr ardal yw'r prif ffyrdd mae aelwydydd newydd, ifainc heb gysylltiadau blaenorol â'r ardal yn dod i mewn.
- Y canfyddiad yw fod y LCC yn yr ardal yn aml yn cartrefu'r bobl iau hyn, ac am fod eu rhenti yn is, ei bod yn ffordd ddeniadol i mewn i'r bobl iau.
- Mae rhai tenantiaid eraill yn symud i dai rhent preifat sydd â throsiant uchel, ac nid ydynt yn aros.
- Yn yr un ffordd, nid yw rhai tenantiaid sy'n symud i dai'r LCC yn aros.
- Parthed hyn, mae barn y buasai'r landlord yn cartrefu unrhyw un ac nad edrychir ar yr ardal fel un sy'n addas i'r tenantiaid gorau.
- Mae pryder am fethiant i ddethol digon ar y tenantiaid, er i ddatblygu tenantiaethau prawf ac arferion diweddar y LCC yn yr ardal hon gael eu cefnogi.

2.1.14. Mae peth pryder lleol iawn am y duedd i gartrefu pobl o fannau mor bell i ffwrdd â Bryste a Coventry a'r rhagdyb mai methiant ar ran y landlord yw hyn yn hytrach nac adlewyrchiad o batrwm y galw.

2.1.15. Mae pawb yn pwysleisio pwysigrwydd teuluoedd a chymunedau, a chafwyd sylwadau am y methiant i drosglwyddo polisiâu i adeiladu ar hyn. Nid oedd y landlord yn cael ei weld yn ymatebol, er bod lefelau rhent yn gyffredinol yn cael eu gweld yn dderbyniol ac yn well na rhai yn y sector preifat. Teimlai trigolion fu yno ers mwy o amser fod yr ardal wedi dirywio oherwydd ymwneud y Gymdeithas Dai. Ond yr oedd gan eraill olwg ehangach yn ymwneud â newidiadau yn yr economi, cyflogaeth a chymdeithas yn gyffredinol.

Atgyweirio a chynnal

2.1.16. Yn y drafodaeth am ddedol tenantiaid a throsiant, beirniadwyd cryn dipyn ar y LCC. Cysylltir beirniadaeth o arferion atgyweirio a chynnal hefyd â hyn. Gwneir sylwadau am ansawdd wael atgyweiriadau a'r duedd i glytio yn hytrach na moderneiddio yn sylweddol. Mae barn nad yw'r tenantiaid fu yno ers mwy o amser yn cael triniaeth mor ffafrïol. Caiff eiddo sy'n newid dwylo yn rheolaidd ei hatgyweirio yn rheolaidd a gosodir ffitiadau a chyfleusterau newydd. Nid yw eiddo nad yw'n newid dwylo yn cael eu cynnal i'r un safon, ac nid ydynt yn cael ysbeidiau o wario uwch sy'n gysylltiedig ag ail-osod. Ni theimlir bod hyn yn deg, a dyma un o'r ffactorau sy'n peri i bobl golli ffydd yn y landlord a'r agwedd tuag at grwpiau gwahanol o denantiaid. Fe'i gwelir fel gwobrwyo tenantiaid tymor-byr, er nad yw rhai o rheiny yn denantiaid da.

Yr Eiddo

2.1.17. Mae'r mathau hyn o sylwadau yn gyfarwydd mewn mannau eraill. Fodd

bynnag, yn yr ardal hon, nid yw'r agwedd tuag at y tai eu hunain mor gadarnhaol. Mae'r tai yn hyn ac y mae pryder am leithder ac ansawdd y ffitiadau. Mae pryder hefyd am ddiffyg lle i chwarae a iardiau cefn annigonol mewn rhai tai. Gwneir sylwadau hefyd am ddiffyg ffyrdd allan o gefn yr eiddo. Er bod yr eiddo tair- a phedair llofft yn wirioneddol ddeniadol i bobl iau gyda theuluoedd, y farn gyffredinol yw nad ydynt mewn cyflwr da, a bod rhai ohonynt, yn enwedig ar un ochr i'r ffordd ac ar ganol y stâd, heb fod yn ddeniadol o gwbl. Gwneir yr agwedd negyddol at y landlord wedyn yn waeth trwy fod a golwg negyddol am yr eiddo hefyd, a gallu'r tai i gwrdd a dyheadau am gartrefi.

Barn y Perchenogion

2.1.18. Adlewyrchir rhai o'r materion hyn yn agweddau'r perchenogion. Mae perchenogion yn ymwybodol mai syrthio fu hanes gwerth eiddo, a bod natur yr eiddo a'r economi lleol yn golygu fod y tai hyn yn anodd i'w gwerthu. Sôn yr ydym am ardal lle mae'r galw yn isel am bob math o ddaliadaeth. Yn y cyd-destun hwn, mae'n werth sylw fod rhai o'r sylwadau yn pwysleisio'r dirywiad economaidd lleol, dirywiad cyflogaeth a chyfleusterau eraill.

Gwella'r Stad

2.1.19. Nodir ystod o ffactorau fel rhai sydd angen gweithredu os am wneud yr ardal yn fwy deniadol. Yn eu plith, mae cyfeiriadau at

- draffig a chyflymder traffig,
- absenoldeb mannau i blant chwarae,

- problemau gyda'r parc lleol a'r afon,
- absenoldeb canolfan gymuned,
- natur anniogel y ffyrdd a mannau i blant,
- gwasanaeth bws anaml, a
- methiannau'r heddlu.

Bwriadau Symud

2.1.20. Yr oedd perchenogion, yn ogystal â thrigolion fu yno ers amser maith, yn feirniadol o'r ardal, a rhai am symud, eraill eisiau gwerthu, ond yn poeni am broblemau gwerthu. Buasai'n anghywir, fodd bynnag, awgrymu fod pawb yn y grwpiau ffocws am adael yr ardal ar waethaf y feirniadaeth am nifer o ffactorau. Ymhlith rhai, yr oedd yr atyniad at yr ardal oedd yn gysylltiedig a theulu a chymuned yn gryf.

Dylanwad y Trigolion

2.1.21. Cafwyd trafodaeth am bosibiliadau gweithredu ar y cyd trwy gymdeithas tenantiaid neu drigolion i ymdrin â rhai o'r materion yn yr ardal. Ond pur amheus oedd pobl yn gyffredinol. Barn rhai oedd mai gwastraff amser fuasai. Hwyrach mai dyma sy'n darlunio orau argraff lethol nad oedd neb yn poeni am yr ardal. Yr oedd ei leoliad, dull cyrraedd ato, yr economi lleol a ffurf ei adeiladu oll yn milwrio yn erbyn adfywio mawr. Nid oedd sicrwydd am ddyfodol y tir fu gynt yn gysylltiedig a'r pwll, ac nid oedd dyfodol yr ardal gyfan yn eglur o gwbl. Gwelwyd bod agwedd y cyngor, y Gymdeithas Dai ac eraill yn adlewyrchu'r ansicrwydd am y dyfodol.

Cyfleusterau Lleol

2.1.22. Nododd y grwpiau trafod lefel uchel o bryder am y gymuned, ei chyfleusterau a'r bygythiadau i bosibiliadau byw yn yr ardal. Daeth y sylwadau mwyaf croch o bobl oedd yn berchen eu tai ac a oedd yn poeni am lefelau uchel o drosiant yn y gymdogaeth ac am gyffuriau a thor-cyfraith. I drigolion tymor hwy mewn daliadaethau eraill, mae pryderon tebyg. Newidiodd y gymdogaeth, ac y mae rhai o'r nodweddion mwyaf amlwg yn anneniadol.

Oblygiadau

2.1.23. Byddai unrhyw un fyddai'n darllen trawsysgrifau'r grwpiau ffocws neu yn cymryd rhan yn y drafodaeth wedi bod yn ymwybodol o beth dryswch yn yr esboniadau o'r hyn sy'n digwydd.

- Cyfeirir at gau'r pyllau a newidiadau yn sylfaen economaidd y gymuned.
- Cyfeirir at broblemau gyda'r eiddo.
- Mae cyfeiriad hefyd at broblemau gyda phatrwm y strydoedd a mynediad at y tai yn ogystal â ffactorau amgylcheddol gan gynnwys yr afon a phroblemau traffig.

2.1.24. Byddai'r holl nodweddion hyn yn gwneud yr ardal yn llai deniadol i fyw ynddi ac awgryma tystiolaeth am brisiau tai a gostyngiad mewn gwerthoedd eiddo newid sylfaenol yn y farchnad sydd yn cael effaith ar yr ardal. Byddai'r hanes o ddiffyg atgyweirio yn yr eiddo a'r union resymau pam y cymerodd y Gymdeithas Dai yr eiddo yn y lle cyntaf hefyd yn debyg o barhau i gael effaith ar gyflwr a natur ddeniadol y gymdogaeth.

2.1.25. Pe rhoid y pwysau dyledus i'r sylwadau hyn, buasem yn disgwyl y buasai cymdogaeth yn dioddef o alw isel ac yn y cyd-destun hwnnw trosiant uchel o boblogaeth yn nodwedd o'r sectorau cyhoeddus a phreifat.

2.1.26. Tueddai'r trigolion tymor hir yn y grwpiau ffocws i briodoli'r nodweddion gwaethaf o newid yn y gymuned i swyddogaeth y Gymdeithas Dai yn y gymdogaeth a'i pholisïau gosod a fetio. Yn amlwg, mae hwn yn ganfyddiad pwysig ynddo'i hun ac yn awgrymu fod y Gymdeithas wedi methu ag ennyn hyder a chefnogaeth y trigolion. Mae neges bwysig yn y canfyddiadau hyn am well cyfathrebu a chodi pontydd rhwng gwahanol garfanau'r gymdeithas a rhaid gweld un o dasgau pwysig rheoli fel cael gwell integreiddio rhwng pobl hŷn a phobl iau a thrigolion newydd a rhai fu yno ers amser maith.

2.1.27. Ar yr un pryd, rhaid bod yn ochelgar rhag llyncu yn ddihalen bob esboniad sy'n deillio o rai o drafodaethau'r grwpiau ffocws. Gall ofn trosedd fod yn fwy na'r realiti weithiau. Mewn awyrgylch o gymaint pryder am gyffuriau a throseddu, mae naill ai'n bwysig ymdrin â'r materion hyn yn uniongyrchol neu mae'n bwysig dwyn y canfyddiadau yn nes at yr hyn sy'n digwydd mewn gwirionedd. Rhaid i un o'r casgliadau pwysig sy'n deillio o'r astudiaeth achos hwn olygu ei bod yn bwysig datblygu dealltwriaeth ar y cyd o natur a graddfa problemau. Heb gyd-ddeall o'r fath, nid oes cymaint o obaith adeiladau gwir bartneriaeth i ymdrin â phroblemau. Ymddengys hefyd fod peth o'r realiti a'r ofnau am drosedd a chyffuriau yn dod yn

rhwystr i bartneriaeth effeithiol gyda'r gymuned. Rhennir y gymuned ei hun, a gall rhai rhannau gael eu pardduo'n annheg gan eu cymdogion.

2.1.28. Mae'r astudiaeth achos yn dangos y broblem mewn mannau lle mae llawer o broblemau a newid, a dichon fod yr ymateb i realiti newid yn gwneud i broblemau ymddangos yn waeth nac y maent mewn gwirionedd. Rhan bwysig o strategaeth ar gyfer ardal o'r fath yw creu cysylltiadau yh y gymuned rhwng pobl sy'n byw mewn gwahanol ddaliadaethau a phobl gyda hanes gwahanol yn yr ardal.

2.1.29. Mae'r grwpiau trafod yn cydnabod llwyddiant y Gymdeithas i wella eiddo ac yn cydnabod na allasai'r cyn-berchenogion a thenantiaid fod wedi gwneud y gwelliannau hynny eu hunain. Ar yr un pryd, erys problemau sy'n adlewyrchu oedran a chynllun y tai. Er mai eiddo mwy yw rhai sydd â rhan bwysig i'w chwarae wrth gwrdd â'r angen am dai, efallai na fyddant byth mor ddeniadol ag eiddo mwy modern. Mae problemau gydag eiddo yn agwedd bwysig o'r pynciau a godir gan y trigolion ac y mae cyfyngiadau ar faint y gellir ei wneud i ddatrys y rhain.

2.1.30. Amlygir yn y grwpiau trafod faint o waith atgyweirio a wneir a safon y gwaith atgyweirio, ac y mae'r rhain yn gysylltiedig a phroblemau gydag eiddo. Ar yr un pryd, mae'n amlwg nad dyma'r problemau pwysicaf ddaw i ran pobl: trosedd a chyffuriau sydd amlycaf yn y drafodaeth. Mae peth awgrym fod y polisïau newydd sy'n ymwneud â tenantiaethau prawf yn cael effaith neu y byddant yn cael effaith ar y materion hyn yn y dyfodol.

2.1.31. Yn ogystal â sicrhau'r gymuned fod rhywbeth yn cael ei wneud i ymdrin ag ymddygiad gwrth-gymdeithasol, efallai mai priodol fuasai rhoi cymhelliad i drigolion eraill aros yn hwy a rhoi gwobrau o ryw fath i drigolion nad ydynt yn creu problemau. Mae'r anghyfartaledd a

welwyd mewn perthynas a faint o arian a werir ar eiddo wrth eu paratoi ar gyfer eu hail-osod o'i gymharu â faint a werrir ar dai lle mae rhywun ynddynt trwy'r amser yn codi cwestiynau am degwch a chymhellion i aros

ARDAL HŶN, STATWS UCHEL O DDEWIS

Y STÂD

2.2.1. Codwyd y stâd hon cyn y rhyfel yn y 1920au a'r 30au, gan arloesi gyda thai cyngor o ansawdd uchel yn y dref. Dyma oedd y stâd gyntaf a godwyd yn y dref a chymerwyd gofal gyda'r cynllun. Mae gerddi preifat, perthi a choed yn gwneud i'r ardal edrych yn fwy aeddfed a llai llwm na rhai stadau diweddarach. Mae o fewn cyrraedd hawdd i ganol y dref a gellir cyrraedd y gwasanaethau, ysgolion, siopau a chludiant. Ni chodwyd hi fel stâd i glirio slymiau ac fe'i lleolwyd nesaf at barc a ddatblygwyd ar gyfer tai yn y cyfnod wedi'r rhyfel.

2.2.2. Roedd y ffordd o reoli dyraniadau yn y dref yn golygu fod y stâd hon wedi ei chadw ar gyfer aelwydydd a raddiwyd uchaf gan yr Awdurdod Lleol. Yr oedd rhenti'r stâd yn uchel, uwchlaw lefel yr addaliad, 'roedd angen geirada gan gyflogwr i gael tenantiaeth, ac felly fe gafodd y tenantiaid gorau. Yr oedd y Swyddog Lles Tai yn rhedeg trefn raddio i wneud hyn. Fel mae'r gyfundrefn ddyrannu a'r drefn drosglwyddo yn gweithio, gall fod yn wir o hyd fod y stâd yn denu'r tenantiaid a'r darpar-denantiaid sy'n gymharol da eu byd. Mae i'r ardal yr enw o hyd o fod yn 'posh' a'r farn gyffredinol yw fod a wnelo ei enw da a'i hanes a'r ffordd mae'r gyfundrefn ddyrannu wedi didol y boblogaeth yn y gorffennol.

2.2.3. Mae'r tai dwy a thair llofft ar y stâd yn boblogaidd iawn ac y mae rhestr aros ar gyfer y tai hyn. Mae'r canran o werthiannau Hawl i Brynu yn uchel iawn. Mae'r tai a brynir dan yr Hawl i Brynu yn hawdd eu hail-werthu ac y mae'r ardal yn edrych yn debyg iawn i stâd breifat.

2.2.4. Tai hŷn ydynt yn bennaf, heb eu moderneiddio ac er bod galw mawr amdanynt, y mae rhai materion yn ymwneud â'u cyflwr a'r trosiant uchel sy'n gysylltiedig ag oedran y boblogaeth. Gwellwyd 35% o'r tai ar y stâd, ond erys y lleill angen eu gwella. Mae canran uchel o denantiaid hŷn, ac nid ydynt hwy yn malio bod y tai heb eu moderneiddio (er enghraifft, ceginau a waliau heb eu plastro). Y mae peth pryder am y galw am y tai hyn yn y dyfodol, er bod y galw'n uchel ar hyn o bryd ac mai dyma'r rhan mwyaf poblogaidd o'r stoc dai yn yr ardal.

2.2.5. Parheir i drosglwyddo i'r stâd ac y mae lefelau cyflogaeth yn weddol uchel yn yr ardal. Nid yw'r galw am fflatiau ar y stâd mor uchel, ond gellir dod o hyd i denantiaid canol-oed ac oedrannus i'r fflatiau. Nid oes llety pwrpasol i bensiynwyr, ac y mae'r fflatiau ar y llawr isaf yn ddelfrydol ar gyfer tenantiaid hŷn.

2.2.6. Y mae rhestr aros a galw am drosglwyddo i'r stâd ac yn enwedig galw am drosglwyddo gan bobl gyda phwyntiau meddygol uchel yn symud o stadau eraill llai deniadol. Mewn llawer achos, golyga hyn deuluoedd sy'n byw ar stadau eraill gan nad oedd cyfle ganddynt yn y dyraniad cyntaf, ond sydd wedyn yn ceisio trosglwyddo o stâd fwy deniadol. Tybir bod yr ysgolion, yr ysgol uwchradd yn enwedig, yn fwy deniadol na rhai eraill..

2.2.7. Er na chafodd y tai eu gwella, mae'r gwariant ar atgyweirio yn isel ac nid oes raid codi byrddau ar y tai i'w hamddiffyn. Mae'r eiddo yn annhebyg o gael ei fandaleiddio ac nid oes raid addurno tai cyn eu gosod.

2.2.8. Ar waethaf y manteision, nid yw swyddogion yr awdurdod lleol yn teimlo bod ysbryd cymunedol cryf i'r stâd. Nid oes mudiad tenantiaid na grŵp tenantiaid gweithredol, a gwan yw'r cysylltiadau teuluol. Nid oes mentrau cymunedol na mentrau eraill ar y stâd. Prif raglen y Cyngor yw rhaglen dreigl o welliannau i geisio dwyn y tai i gyflwr fydd yn sicrhau y gallant barhau i osod eiddo. Mae pryder na fydd plant tenantiaid yn bwriadu byw ar y stâd, ond yn ceisio prynu tai yn rhywle arall.

- *Flynnydde 'nol yn (yr ardal hon) fydddech chi'n cael eich galw'n ddosbarth canol, dyna pam oedd pobol moyn dod yma, ond odd raid i chi fynd o flaen y Cyngor. Nawr gall rywun ddod.*
- *Ryn ni newydd wneud cais i brynu'n un ni..... Am taw dyna'r tŷ fi moyn, wy'n dwlu arno fe a 'sdim eisie gwneud dim iddo fe, mae e wedi cael popeth felly pam lai? Lle'r oedden ni, fe fuase wedi costio dwyweth gyment i'w wneud e lan ag i'w brynu e. Rwy'n hapus gyda hwn, yr unig beth nag wy'n hapus gyda fe yw'r parco achos mae cilfan fach tu fas a gallwn boiti gael ein car miwn, a naw gwaith mas o ddeg, mae car rhywun arall mas 'na.*

BARN Y TRIGOLION

2.2.9. Yr oedd tri grŵp ffocws yn y stâd:

- 7 tenant fu'n byw yn eu cyfeiriad presennol am chwe blynedd neu fwy a dim plant dan 16 yn byw gyda hwy. Dynion oedd mwyafrif y grŵp hwn.
- 9 tenant newydd fu'n byw lai na blwyddyn yn eu cyfeiriad presennol a chyda phlant dan 16 yn byw gyda hwy. Menywod oedd 7 o aelodau'r grŵp hwn

- 8 oedd yn berchen eu cartrefi gyda chymysgedd o amser byw a strwythurau teulu. Yr oedd 5 menyw yn y grŵp hwn.

Delweddau Cadarnhaol

2.2.10. Mae grwpiau ffocws ar y stâd hon yn rhoi darlun gwahanol iawn i rai a roddir gan y grwpiau ffocws eraill yn yr astudiaeth hon. Gwelwyd y stâd hon fel un o ansawdd uchel, dosbarth canol yn y gorffennol. Mae'r ddelwedd yn dal yn gadarnhaol ac mae gan y bobl sy'n byw yno lawer o feddwl o'r lle. Gwnaeth y tenantiaid newydd gryn ymdrech i raddio i'r stâd hon ac y maent yn falch iawn o fod wedi gwneud hynny. Yn anorfod, efallai, i'r trigolion fu yno ers amser, mae stâd y tybiwyd amdani yn y gorffennol ei bod o ansawdd uchel bron yn rhwym o gael ei gweld wedi dirywio. Nododd y trigolion hŷn yn enwedig broblemau gydag oedolion ifainc ar y stâd, gan nad oedd dim iddynt wneud yn yr ardal. Yr oeddent hefyd yn pryderu am yfed dan oed a phroblemau ieuencid a diffyg tystiolaeth fod yr heddlu yn gwneud unrhyw beth i ddelio a hyn. Arferai'r ardal fod a chlwb ieuencid, ond nid oes un bellach. Cafwyd cwynion hefyd am ddefnyddio adnoddau a'r farn fod y cyngor yn tueddu i wario'r arian oedd ganddo ar y pethau anghywir.

2.2.11. Tra bod y stâd wedi newid cyfansoddiad daliadaeth gyda llawer o berchenogaeth breifat, y farn oedd mai tai cyngor oeddynt o hyd, ac nad oedd y newid perchenogaeth yn newid y ffaith honno. Er bod tuedd i gwyno am y dirywiad ar y stâd, yr oedd hyd yn oed y trigolion hŷn yn dal i fynegi balchder yn y stâd. Roeddent yn bendant o'r farn ei bod yn well na stadau eraill yn yr ardal. Yr oedd trosiant yn isel, canran uwch o bobl hŷn, ac yr oedd y tai a'r stadau yn dda. Yr oedd

cymdogion a siopau yn agweddau cadarnhaol a gwnaeth y cyngor lawer i wella'r eiddo ei hun. Yr oedd barn, pan fyddai pobl yn gadael y stâd eu bod yn tueddu i symud i dai preifat yn rhywle arall ac mai'r stâd oedd pinACL stoc dai'r cyngor.

2.2.12. Yr oedd y trigolion newydd ar y stâd lawer yn fwy brwd a chadarnhaol eu hiaith i ddisgrifio'r un manteision ar y stâd. Dywedasant ei bod yn dawel a chyfeillgar, ac fel paradwys. Yr oeddent yn hoffi glendid y stâd, y ffaith ei bod yn daclus, y coed, cyfleusterau diogel i blant a'r ysgolion a'r teuluoedd. Eto, 'roedd cydnabyddiaeth nad oedd llawer i blant hŷn ac oedolion ifainc, a chyfeiriasant at gangiau o bobl ifainc yn eu harddegau yn casglu o gwmpas y siopau, at droseddau ceir ac ymddygiad yn ymwneud â chyffuriau. Mynegwyd peth pryder hefyd am eiddo a chwynion am oedi ar ran y cyngor i wneud gwaith. Ar yr un pryd, yr oedd yn amlwg fod y grŵp hwn yn meddwl fod yr ardal yn un yr oedd pobl eisiau byw ynddi a bod byw yn yr ardal yn cynyddu'r siawns am waith, yn hollol groes i anfantais sy'n gysylltiedig a thŷ cyngor. Soniwyd hefyd am welliannau mawr a wnaeth y cyngor i dai. Unwaith eto, tueddai'r trigolion hyn nodi'r ardal yn hytrach na'r ddaliadaeth fel y peth pwysig, a thueddai'r trafodaethau am berchenogaeth a rhent i droi o gwmpas lle yn hytrach na pha ddaliadaeth. Yr oedd barn fod presenoldeb grŵp sylweddol o denantiaid hŷn a phobl hŷn o ddaliadaeth gymysg, o gyfleusterau siopa da a hanes o stâd 'posh' yn batrwm fyddai'n parhau i weithio ac a oedd yn golygu fod yna gymuned. Mynegwyd peth pryder fod y cyngor yn ceisio gwerthu tai, am gymdeithasau tai yn ceisio cael eiddo yn yr ardal, ac yr oedd peth cam-wybodaeth am weithredu'r Hawl i Brynu.

2.2.13. Pobl oedd biau eu tai eu hunain oedd y grŵp diwethaf, ac yr oedd y grŵp hwn yn llai positif. Bu rhai ohonynt yn denantiaid ers amser cyn prynu ac wedi gwneud hynny dan yr Hawl i Brynu. Yr oedd eraill yn brynwyr ar y farchnad agored. Yn gyffredinol, maent yn meddwl fod yr ardal yn un eithaf da i fyw ynddi ac yn hapus i fyw yno. Fodd bynnag, 'roeddent yn poeni am ddiffyg ysbryd cymunedol. Yr oedd yr ardal yn gyfleus i'r dref, ysgolion, eglwysi a'r siopau, ac yn dda yn yr ystyr honno. Y farn gyffredinol oedd fod yr ardal wedi dechrau gwaethygu dros y pum mlynedd diwethaf ac yr oedd rhai o'r perchenogion yn yr ardal yn difaru symud i'r ardal neu brynu yno. Unwaith eto, y duedd oedd cyfeirio at drafferthion arbennig yn gysylltiedig â phobl yn eu harddegau a phobl iau. Yr oedd teimlad fod diffyg gweithredu ar ran yr heddlu a rhai awgrymiadau fod yr ardal yn fan "cadw allan" i'r heddlu. Teimlai rhai o'r bobl yn y grŵp hwn nad oeddent yn ddiogel yn cerdded o gwmpas wedi iddi nosi ac yn teimlo eu bod yn cael eu bygwth gan bobl yn eu harddegau yn sefyllian o gwmpas mewn grwpiau. Ymhlith y problemau mae yfed, cyffuriau, anghwrteisi, rhegi, hwlighaniaeth ac ymddygiad sarhaus. Yr oedd pryder hefyd nad oedd fawr ddim i blant o bob oed wneud a dim grwpiau ieuenctid na lle i blant chwarae. Yr oedd yna farn fod y stâd yn cael ei thrin yn wahanol o safbwynt polisïau dyrannu ac mai dim ond rhai pobl oedd yn cael symud i'r ardal; yr oedd hyn yn atal mewnlifiad mawr o deuluoedd problemus neu sipsiwn. Y teimlad oed mai dim ond pobl gydag angen meddygol neu arbennig oedd yn gallu symud i'r ardal.

Sut mae'r Stad wedi Newid

2.2.14. Mae'r stâd yn amlwg yn llwyddiannus a phoblogaidd. Fodd bynnag, gwêl rhai ei bod yn gwaethygu. Mae pobl hŷn fu yno ers mwy o amser yn fwy beirniadol o'r stâd na newydd-ddyfodiaid ac y mae rhai o'r problemau a bwysleisiwyd yn gyfarwydd iawn i'r rhai a bwysleisiwyd mewn mannau eraill, yn enwedig y rhai sy'n ymwneud â phobl ifainc a throseddau. Serch hynny, yn gyffredinol mae'r ardal yn cael ei gweld fel un gyfeillgar ac, ac eithrio rhai perchenogion yn yr ardal, 'doedd dim tystiolaeth fod pobl yn teimlo ei bod eisiau gadael y stâd na'r ddaliadaeth. Fel grwpiau ffocws eraill o ran pwyslais yn y trafodaethau ar fanteision ac anfanteision rhentu neu brynu, neu am stereodeipio neu warthnodi ardaloedd, dywedwyd mai mater o le a phobl ydoedd yn hytrach na thai na daliadaeth.

2.2.15. Mae yn y stâd wahanol gyfuniad o ffactorau na stadau eraill a gynhwysir yn yr astudiaeth hon. Dyma enghraifft wych o stâd oedd ag enw da o'r munud y'i codwyd, y parhawyd i feddwl amdani fel un 'posh' neu ddosbarth uwch, ac a driniwyd yn wahanol yn y broses ddyrannu gan yr awdurdod lleol. Codwyd y tai i safon uchel. Yr oedd y stâd wedi ei gosod allan yn dda ac mae datblygu gerddi a pherthi preifat wedi meddalu cynllun y stâd a'i gadael yn edrych yn aeddfed a deniadol. Wrth i dai o a statws uchel gael eu codi nesaf at y stâd, ategwyd ei henw da.

2.2.16. Mae'r ffordd yr edrychir ar y stâd yn awr yn dangos mor bwysig yw cychwyn cadarn wrth ddatblygu enw da i stâd. Mae ei darddiad a'i enw da wedi gadael etifeddiaeth, ac erys y stâd yn boblogaidd.

Mae newydd-ddyfodiaid yn falch o fod wedi dod yno ac yn tybio fod y stâd yn fwy dymunol na'r dewisiadau eraill oedd ganddynt. Mae llawer yn manteisio ar yr Hawl i Brynu ac y mae tystiolaeth o hyd, hyd yn oed ymhlith aelodau'r grwpiau ffocws yma, fod pobl yn ceisio prynu tai. Mae hyn oll yn golygu lefelau uchel o foddhad ac ymrwymiad i'r ardal a'r hyn sydd gan y landlord i'w gynnig..

Pryderon Mawr

2.2.17. Teimlai llawer fod enw da y stâd dan straen. Pwysleisiwyd tair elfen yn hyn:

- Mae a wnelo'r cyntaf ag ansawdd a chyflwr yr eiddo. Nid yw'r holl eiddo ar y stâd wedi eu hatgyweirio na'u gwella ac y mae'r adeiladwaith yn dechrau dangos ei oed. Ceir cryn gwynion am gyflwr y tai ac y mae hyn o raid yn rhoi straen ar y gwasanaethau atgyweirio. Mae'r feirniadaeth o'r ffordd y darperir y gwasanaethau hyn, a chyflymder ac ansawdd yr ymateb yn bwysig. Cysylltir rhai o'r pryderon hyn â barn rhai trigolion nad yw'r stâd wedi cael cymaint o ffafriaeth yn nhermau adnoddau na rhai stadau llai dymunol. Mae canfyddiad, oherwydd i'r ardal gael ei gweld fel un "posh" a da, na chafodd yr un flaenoriaeth yn nhermau gwelliannau ac atgyweirio ac nad yw'n cael yr un lefel o adnoddau i fentrau penodol.
- Ymwneud y mae'r ail fater â chylch bywyd y stâd. Mae carfan o drigolion fu yno ers amser maith ac sy'n dueddol o dynnu cymhariaeth â sut yr oedd pethau yn y gorffennol. Mae eu barn hwy lawer yn fwy negyddol na barn y newydd-ddyfodiaid sy'n cymharu â stadau mewn mannau

eraill. Ar yr un pryd mae'r gwahaniaethau mewn oedran, dull o fyw a ffactorau eraill rhwng tenantiaid sefydledig a rhai mwy newydd yn creu peth tensiynau. Sôn yr ydym am stâd sydd mewn cyfnod o drawsnewid lle mae newid anorfod mewn poblogaeth yn creu peth tensiynau. Y mae tuedd ymhlith rhai trigolion fu yno ers amser i briodoli'r problemau a welant ar y stâd i ymddygiad y newydd-ddyfodiaid i'r stâd.

- Y trydydd pwnc sy'n deillio o'r grwpiau ffocws yw i ba raddau yr effeithiwyd ar y stâd hon gan dueddiadau cymdeithasol cyffredinol a newidiadau mewn ymddygiad. Mae a wnelo rhai o'r rhain â cheir a thraffig, rhai ag ymddygiad plant ac oedolion ifainc, rhai â throeddau penodol ac â chyffuriau. Mae gwahanol bobl yn y grwpiau ffocws yn rhoi pwyslais gwahanol ar y ffactorau hyn.

2.2.18. Y mae un pwnc allweddol arall yn y stâd ac y mae a wnelo hwn â maint y preifateiddio a natur y stâd fel ardal ddaliadaeth gymysg. Wrth i'r Hawl i Brynu fynd rhagddo, mae mwy o berchenogion ar y stâd. Prynodd rhai o'r rhain dan yr Hawl i Brynu ac y maent yn drigolion a fu yno ers amser; yn ddiweddar y symudodd eraill i'r ardal ar ôl prynu eu tai ar y farchnad agored. Cynyddodd natur breifat y stâd; ac y mae'r graddau y mae'r hyn yn dod dan ddylanwad y farchnad yn hytrach na'r landlord hefyd wedi cynyddu.

Y Dyfodol

2.2.19. Yn y dyfodol, rhaid disgwyl mai tyfu wnaiff perchenogaeth breifat. Ni fydd mor hawdd i'r awdurdod lleol reoli pwy fydd yn byw ar y stâd, sut y cynhelir y tai a sut y defnyddir yr ardal. Bydd hyn yn adlewyrchu safle'r tai ar y farchnad ac agwedd prynwyr a pherchenogion y tai hynny. Mewn ardal lle nad yw'n ymddangos y bu traddodiad cryf o gymdeithasau tenantiaid a lle mae diffyg diddordeb ar hyn o bryd mewn sefydliadau tenantiaid, mae'r darnio hwn ar berchenogaeth yn annhebyg o'i gwneud yn haws i ffurfio cymdeithasau cymuned. Yn yr awyrgylch hwn, hwyrach y bydd gofyn ymdrin â'r ffordd mae'r gymuned, yr awdurdod lleol ac eraill yn ymateb i densiynau a phwysau. Os bydd materion cyfleusterau cymuned, troseddu, traffig neu barcio yn dal i fod yn broblemau mawr, sut yr ymdrinnir â hwy? Oni fydd y pynciau hyn yn cael eu trin yn briodol, yna bydd y straen ddaeth i'r amlwg yn y grwpiau ffocws ddod yn fwy amlwg ac effeithio ar gynnaladwyedd yr ardal yn y tymor hir.

2.2.20. Tra bydd lleoliad da y stâd yn parhau i fod yn ased ac y bydd ei enw da yn parhau i gael effaith, nid yw hyn yn rhwym o aros yn ddigyfnewid. Hwyrach y bydd angen ail-feddwl am agweddau polisi gyda'r nod o gynnal sefydlogrwydd a natur ddeniadol y stâd yn wyneb patrymau perchenogaeth a rheoli gwahanol. Er nad oes fawr o frwdfrydedd dros sefydliadau tenantiaid, efallai ei bod yn fwy pwysig nodi ffyrdd o greu gweithgaredd a chydlynw cymunedol a darparu dulliau amlwg o gefnogi'r gymuned, er enghraifft teledu cylch cyfyng neu gyfleusterau i blant. Gall hyn fod yn bwysig i greu agwedd effeithiol a chynaliadwy.

STÂD HYN O STATWS IS

Y STÂD

2.3.1. Tai a godwyd cyn y rhyfel, yn niwedd y 1930au, i glirio slymiau yw hon. Mae yma 450 i 500 o dai yn agos at ganol y dref. Mae'r eiddo yn debyg iawn i rai'r stâd statws uchel cyn y rhyfel y cyfeiriwyd ati yn gynt. Moderneiddiwyd y tai hyn yn niwedd y 1970au ac yn gynnar yn y 1980au a dymchwelwyd nifer sylweddol o fflatiau. Tai deulawr traddodiadol sydd yma yn bennaf, er bod nifer sylweddol o fflatiau un ystafell wely a rhai unedau tai gwarchod.

2.3.2. Bu i'r stâd hon yn wastad enw o fod yn llai nodedig na mannau eraill. Yn wreiddiol, ail-gartrefu pobl a gliriwyd o'r slymiau oedd ei swyddogaeth, ac erys y gwarthnod hwnnw ar yr ardal. Mae wedi tueddu i fod yn stâd o deuluoedd mewn mwyaf o angen am dai a'r rhai sy'n symud oddi ar y rhestrau aros yn hytrach na'r rhai sy'n trosglwyddo o'r tu mewn i'r stoc dai. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, cafodd swyddogaeth fwy na'r arferol o ran cartrefu pobl ddigartref, ac wrth i dai fynd yn anos i'w gosod, cartrefodd y digartref nad oeddynt yn flaenoriaeth a phobl ifainc sengl yn ogystal â grwpiau blaenoriaeth.

2.3.3. Nid dyma'r ardal leiaf poblogaidd yn y fro, ond y mae yn yr hanner isaf. Mae dymchwel y darnau gwaethaf o'r stoc o fflatiau wedi gwella'r ardal. Y rhain oedd yr eiddo anodd i'w osod oedd wedi eu cynllunio'n wael, a bu'r tai wedi eu byrddio am hyd at ddwy flynedd cyn eu dymchwel.

2.3.4. Mae'n hawdd mynd o'r stâd at gyfleusterau canol y dref. Mae gwasanaeth

bws yn rhedeg trwy'r stâd ac mae'n hawdd cyrraedd ysgol gynradd dda.

2.3.5. Mae'n anodd gwerthu eiddo Hawl i Brynu ar y stâd. Ni werthwyd unrhyw fflatiau ar y stâd er y gwerthwyd rhai tai.

2.3.6. Mae i'r stâd drosiant uchel o denantiaethau a lefel uchel o ôl-ddyledion rhent. Mae cyfran uchel o dai yn cael eu gosod i bobl sengl dan 25 oed a phan ddaw eiddo'n wag, mae'n cael ei osod i unrhyw un, bron. Fflatiau sydd anoddaf i'w gosod ac y mae'n debyg y gosodir y rhain i bobl ifainc sengl. Rhestr aros fer iawn sydd ar gyfer tai.

2.3.7. Gwellwyd y stâd yn llawn. Serch hynny, y mae llawer yn cael ei wario ar atgyweirio yn yr ardal a chysylltir hyn â'r cyflwr mae'r tenantiaid yn gadael yr eiddo a lefelau uchel o fandaliaeth yn erbyn eiddo. Mae eiddo yn cael ei fyrddio i'w warchod ac y mae hyn yn cynyddu'r gwario ar atgyweirio. Er bod cyffuriau yn bwnc ledled y stâd, mae swyddogion yn ei gweld fel ardal weddol oddefgar gyda chysylltiadau teulu cryf a'r ysbryd cymunedol yn eithaf uchel. Cysylltir hyn â mudiad tenantiaid mwy gweithredol, mwy o gymryd rhan mewn gwleidyddiaeth a chynrychiolaeth gryfach gan gynghorwyr lleol. Lle bo anghydfod rhwng cymdogion, maent yn fwy tebyg o olygu ymosod, trais ac anhrefn. Mae trigolion wedi gyrru allan deuluoedd nad ydynt yn ffitio ac y mae tuedd i ddwyn o eiddo a adawyd yn wag. Cafwyd enghreifftiau o osod fflatiau ar dân yn fwriadol. Cyffuriau oedd yr achos yma.

2.3.8. Cafwyd nifer o fentrau datblygu cymunedol gyda hawliau lles, prosiect cyflogaeth, prosiect menter, prosiect gofal plant ac ieuenctid a fu'n rhedeg ers rhyw ddeng mlynedd. Mae'r rhain yn brosiectau cryf iawn â pherchenogaeth leol, ac ni ddifrodir y cyfleusterau.

2.3.9. Isel fu'r galw ar y stâd erioed. Mae rhyw 25 tŷ neu fflat yn wag ac wedi bod felly ers amser maith. Mae wyth deg y cant o'r bobl ar fudd-dâl tai. Canol-oed a iau yw'r boblogaeth, a dim llawer o aelwydydd hŷn.

2.3.10. Ymhlith y fflatiau a ddymchwelwyd yr oedd pum bloc o fflatiau a ddefnyddiwyd yn bennaf i gartrefu'r digartref. Yr oeddent yn cael eu gosod i bobl heb fod mewn blaenoriaeth angen. Yr oedd llawer iawn o'r rhain yn bobl heb gysylltiad â'r ardal. Yn dilyn achos arbennig o anodd ynglŷn â paedophilia, ataliwyd gosod yn yr ardal am ddwy flynedd. Bu trafodaeth am werthu'r fflatiau fel prosiect partneriaeth i roi tai gyda chefnogaeth i bobl ifainc. Fodd bynnag, profodd hyn yn fuddsoddiad rhy beryglus a rhoddwyd y gorau i'r prosiect. Yr oedd y trigolion eisiau i'r lle gael ei ddymchwil a gwnaed hyn wedi rhyw ddwy flynedd a hanner.

- *Fyddech chi'n mynd yn ôl ryw 30 mlynedd a roedd e'n le neis i fyw ynddo bryd 'ny. Fedrech chi adael eich drws cefn ar agor a mynd i'r siop a fydde popeth yn iawn.*
- *Ie, yn y 25 mlynedd diwetha yr aeth hi fel hyn. Ers fuo yna ddim gwaith a mae wedi mynd lawer ers hynny.*
- *Hyd yn oed 'tae chi'n symud mas o'r ardal fel y gwnes i, ydych chi'n dod yn*

ôl achos fe ddaeth fy nheulu yn ôl yma a chyda'r ddau blentyn mae'n rhaid i mi fod yn agos at y teulu i fynd yn ôl i'r gwaith, felly ddywedson nhw y caen i'r tŷ yna ond mae'n rhaid i chi ei gymryd e achos 'rych chi'n gwybod na chewch chi unman arall a chithe'n bron â marw eisie mynd mas o lle'r ydych chi nawr felly rydych chi'n ei gymryd e a phan ddewch chi yno 'rych chi'n meddwl "O Duw mawr, beth 'wy wedi wneud?"

BARN Y TRIGOLION

2.3.11. Cynhaliwyd pedwar grŵp ffocws ar y stâd hon:

- 9 o bobl fu'n denantiaid yn eu cyfeiriad presennol am 6 blynedd neu fwy; sydd eu hunain dros 35 oed;sydd heb blant dan 16 yn byw gyda hwy;
- 8 o bobl fu'n denantiaid yn eu cyfeiriad presennol am 6 blynedd neu fwy ac sydd â phlant dan 16 yn byw gyda hwy;
- 7 o bobl fu'n denantiaid yn eu cyfeiriad presennol am lai na blwyddyn ac sydd â phlant dan 16 yn byw gyda hwy;
- 9 o denantiaid dan 25 oed heb blant dan 16 yn byw gyda hwy.

Delweddau Negyddol

2.3.12. Mae cryn gysondeb yn y sôn am y stâd. Meddyliwyd amdani erioed fel stâd ail orau a'r teimlad yw ei bod yn wastad wedi cael ei rheoli mewn ffordd sy'n adlewyrchu hyn – yn lefel yr adnoddau a roddir i'r ardal ac mewn polisïau dyrannu

ac eraill. Gwarthnodwyd yr ardal a theimla'r bobl sy'n byw yno dan anfantais. Teimlir bod y ffordd y rheolir y stâd yn adlewyrchu ei safle ym meddwl yr awdurdod lleol.

2.3.13. O dderbyn y cefndir hwn, gellid disgwyl i agweddau at yr ardal fod yn llethol negyddol. Yn unol â hyn, mae gwir bryderon a chwynion am yr awdurdod lleol ac sy'n ymwneud â chyflwr yr eiddo a rheolaeth y stâd. Pryderon am iechyd a diogelwch yw rhai o'r rhain – yn enwedig i blant. Mae pryderon hefyd am gyffuriau a throsedd.

Barn Gadarnhaol

2.3.14. Yn groes i hyn, mynegir barn gadarnhaol hefyd am y gymuned a chymdogion. Mae gan lawer o'r bobl ifainc yn ogystal â'r bobl hŷn gysylltiadau teulu cryf â'r ardal ac y maent yn meddwl amdano fel cartref. Mae barn gadarnhaol am aros ar y stâd yn ogystal â thystiolaeth am awydd i symud i stadau "gwell".

Eiddo a Phroblemau

2.3.15. Ffactor sylweddol sy'n effeithio ar agweddau at dai cyngor yw oed a chyflwr yr eiddo. Er i'r tai gael eu moderneiddio gyda cheginau ac ystafelloedd ymolchi newydd, nid yw'r systemau gwresogi o safon fodern ym mhob achos, ac y mae'r tai yn dangos eu hoed. Ymddengys na chynhaliwyd yr eiddo ers moderneiddio i safon uchel iawn. Teimla'r trigolion fod y stâd yn cael ei hesgeuluso a'u canfyddiad yw fod mwy o arian yn cael ei wario ar stadau eraill sydd ag enw gwell. Boed hyn yn wir ai peidio, mae'n ymddangos fel petai'n adlewyrchu pryderon y trigolion am gyflwr a lefel cynnal eu tai.

- Mae problemau cysylltiedig â lleithder a gwres yn arwain at rai cyfeiriadau uniongyrchol at broblemau iechyd i blant, ac y mae hyn, ynghyd â phynciau trosedd a chyffuriau, o raid yn fater o bryder i rieni.
- Mae teimlad cyffredinol fod yr awdurdod lleol yn gadael y trigolion i lawr yn nhermau cyflwr yr eiddo a gwasanaethau i drwsio a chynnal eiddo.
- Ar yr un pryd mae teimlad na all yr heddlu ymdopi yn iawn â throsedd.
- Mae peth cydnabyddiaeth fod y dasg yn anodd iawn i'r heddlu a'r awdurdod lleol fel landlord, a bod patrymau ymddygiad gwahanol yn peri anawsterau dybryd.
- Mae peth cydnabyddiaeth hefyd fod camau wedi eu cymryd i wella'r sefyllfa ar y stâd.
- Cydnabyddir fod canolfan gymuned wedi ei datblygu a chamau wedi eu cymryd i ddymchwel y fflatiau oedd yn gysylltiedig â phroblemau cyffuriau.

Dylanwad y Trigolion

2.3.16. Y teimlad llethol, fodd bynnag, yw bod y cyngor yn meddwl am y stâd fel un isel o ran blaenoriaeth. Ni ddeallir yn wastad y rhesymau y tu ôl i benderfyniadau gwahanol, ac y mae barn gyffredinol nad yw'r cyngor yn cyfathrebu'n effeithiol gyda'r trigolion. Barn wael iawn sydd gan y tenantiaid mwyaf newydd o'r eiddo ac efallai y byddant yn llai tebygol o fod ag ymlyniad at yr ardal na rhai o'r grwpiau hyn. Bydd y teuluoedd ifainc hyn yn symud, er yn lleol

yn unig, efallai, ac yn symud allan o sector yr awdurdod lleol yn hytrach na dioddef sefyllfa nad yw'n newid.

2.3.17. I bobl hyn, ymddengys nad oes fawr o ddewis ond pwyso am beth gwelliannau i'r stâd. Gall pobl ifainc ddewis symud yn hytrach nac aros, oni allant weld peth newid sylweddol yn y tymor byr. Mae agenda'r cyfryw newid yn eithaf clir. Mae materion yn ymwneud â thai, gerddi, ffensys, sbwriel, trosedd ac ysgolion a chyfleusterau lleol. Ymddengys hefyd fod peth potensial ar gyfer gweithredu a chefnogaeth gymunedol, er, fel y gwelir, mae anawsterau i ddatblygu cymdeithas denantiaid eglur.

Dewisiadau Daliadaeth

2.3.18. Nid yw dewisiadau rhwng prynu a gwerthu eiddo yn realistig i'r rhan fwyaf o bobl yn y grwpiau ffocws hyn. Mae'n fwy o fater o drosglwyddo y tu mewn i'r sector rhent, neu am welliannau.

Oblygiadau

2.3.19. O'r gwahanol stadau a gynhwyswyd yn yr astudiaeth hon, syrth yr ardal hon i'r grŵp sydd â mwyaf o broblemau. Mae'r bobl sy'n byw ar y stâd yn meddwl fod iddi enw drwg ac y mae ganddynt brofiad uniongyrchol o anfanteision byw yno. Cyfeirir at broblemau cael gwaith a phroblemau addysg yn ogystal â llawer o broblemau am yr eiddo, trosedd a chyffuriau. Tra gall yr ardal fod wedi bod ag enw drwg erioed a bod hyn heb newid, y mae strwythur poblogaeth y stâd wedi newid. Felly hefyd y problemau sy'n gysylltiedig â'r stâd. Mae cyffuriau yn bwynt amlwg, ac yn y gorffennol, ni fuasai hyn wedi bod mor amlwg.

2.3.20. Ymddengys bod gwir sgôp i ddatblygu cynigion i newid y stâd, gan weithio gyda'r trigolion sy'n byw yno.

STÂD YNYSIG GYDA CHYFRADDAU UCHEL O DAI GWEIGION

Y STÂD

2.4.1. Mae'r stâd hon mewn ardal ddifreintiedig iawn o Dde Cymru mewn ardal fu gynt yn lofaol a chyda gwaith cysylltiedig â hynny. Codwyd y stâd ym 1967 ac y mae yno rhyw bum cant o dai. Bu'n destun nifer o fentrau ers canol y mil naw wythdegau, ond nid yw hyn wedi atal y problemau. Gosodwyd ffenestri dwbl a gwres canolog yn y cyfnod ers 1991.

2.4.2. Yr oedd rhyw wyth siop ar y stâd ond dim ond un o'r rhain sydd ar ôl. Swyddfa bost/siop gyffredinol fawr yw hon, ond mae'r derbyniadau yn disgyn. Mae'r archfarchnadoedd lleol yn darparu cludiant lleol iddynt. Mae'r siopau eraill naill ai wedi eu byrddio neu wedi eu troi yn ganolfannau cymuned a swyddfa'r stâd. Codi tai preifat nesaf at y stâd ac y mae'r rhain yn gwerthu'n dda, ac y mae pobl o'r tai hyn yn defnyddio'r ysgolion lleol.

2.4.3. Mae rhyw 85% o drigolion y stâd yn derbyn budd-daliadau. Lleihau a wnaeth gwaith yn lleol, ac os bydd pobl yn cael cyfle am waith cyson, maent yn debyg o symud i ardaloedd eraill.

2.4.4. Mae cynllun Radburn y stâd a godwyd ar lethr serth yn gysylltiedig â pharcio oddi ar y ffordd. Mae cryn dipyn o fandaliaeth i geir. Un, dwy a thair ystafell wely sydd i dai ar y stâd, ac y mae'r tai hyn yn gymysg. Y tai un ystafell wely yw'r rhai mwyaf problemus, a throsiant uchel yn y blociau hyn. Mae'r holl eiddo yn anhraddodiadol eu hadeiladwaith, o wneuthuriad dim Fines.

2.4.5. Er bod llawer o'r tai wedi eu byrddio, ni thbyir yn gyffredinol mai hon yw'r stâd waethaf yn yr ardal.

2.4.6. Nid oes cyfleusterau hamdden na pharciau ar y stâd. Y mae swyddfa leol a ddefnyddir gan Ffederasiwn y Tenantiaid a chynhelir cymorthfeydd yno un dydd yr wythnos.

2.4.7. Bu rhyw bymtheg o werthiannau Hawl i Brynu. Mae'r rhain oll yn dai tair ystafell wely gyda chlwstwr o dai Hawl i Brynu yn rhan fwyaf deniadol y stâd.

2.4.8. Mae cysylltiadau teuluol cryf yn y stâd gyda thair cenhedlaeth o'r un teulu yn yr ardal. Mae fflatiau un ystafell wely yn fwyaf tebyg o gael eu rhoi i bobl heb gysylltiadau â'r gymuned a phobl sy'n symud ymlaen. Mae pobl heb gydymdeimlad â'r gymuned yn ffactor fawr yn y trosiant uchel. Mae'r ffaith fod eiddo arall ar gael a strwythur y drefn fudd-daliadau yn peri'r trosiant uchel yn y grŵp hwn. Golyga'r diffyg gwaith, cysylltiadau cymdeithasol a theulu na fyddant yn aros. Mae tuedd i gysylltu problemau trosiant a phroblemau eraill ar y stad gyda'r mathau hyn o eiddo un ystafell wely a phobl heb gysylltiad â'r gymuned leol.

2.4.9. Yr oedd can eiddo'n wag adeg gwneud yr ymchwil hwn.

2.4.10. Wrth ymdrin â phroblemau trosiant ac eiddo gwag, tynnwyd rhai blociau allan o ddefnydd. Maent wedi eu byrddio ac nid oes pobl yn cael eu gosod yno. Pan fydd blociau wedi eu byrddio, mae costau ail-

osod yn aml yn sylweddol a chafwyd peth trafod am ddymchwel dethol i deneuo'r stâd. Byddai angen trafod mwy ar hyn gyda'r gymuned leol. Mae problemau tai gwag yn waeth yma nac mewn mannau eraill yn yr ardal. Yn y gorffennol, byddai tai yn cael eu gosod i unrhyw un er mwyn cadw cyfraddau tai gwag i lawr. Yn awr, fodd bynnag, mae pobl o'r farn y buasai polisi dyrannu mwy hyblyg lle na fyddai tai yn cael eu dyrannu i bobl nad ydynt eisiau byw yno yn fwy addas. Mae'n well cadw tai yn wag. Mae trosglwyddiadau yn y stâd, ond dim galw i drosglwyddo i mewn i'r stâd. Mae peth galw am drosglwyddo allan.

2.4.11. Awgryma ystadegau'r heddlu fod cyfradd trosedd yn weddol isel; fodd bynnag, y canfyddiad yw fod nifer troseddau yn uchel iawn. Mae lefel uchel o droseddau ceir a chanfyddiad fod problemau gyda chyffuriau.

2.4.12. Mae ymddygiad gwrth-gymdeithasol, sŵn a grwpiau o blant o gwmpas y siop yn broblemau mawr. Mae problem o ddympio hen ddodrefn ar y stâd ac y mae'r ardal yn edrych yn dlodaidd o ran ffensys a gwaith amgylcheddol.

- *'Doedd hi ddim yn broblem yn y 50au, 60au a 70au pan godwyd y stadau hyn. 'Roedd digon o waith o gwmpas fan hyn. Pawb yn mynd i waith. 'Does dim byd heddi yn unman onibai eu bod nhw wedi cael addysg dda ac yn mynd i'r dosbarthiadau cyfrifiadur hyn ac un peth a'r llall, ond ar wahân i hynny, 'does dim byd*
- *Pan fyddwch chi ar y gwaelod ac yn dreifo lan, dyma chi'n meddwl "ychafi".*

Y fath annibendod. Wrth i chi edrych lan ar y safle, 'chi'n meddwl, O Duw, 'ma le. Ond 'sen nhw'n gwneud hynny, fase pobl yn meddwl yn wahanol. Cyn gynted ag y byddwch chi'n dreifo lan i'r stâd y peth cynta' welwch chi yw blocie o fflats wedi'u byrddio lan, 'dyw e ddim yn neis iawn a ddyle'r Cyngor gael gwared ohonyn nhw. Bwrw nhw i lawr. Fase'n well eu bwrw nhw i lawr hyd yn oed os nad ydyn nhw'n dodi unrhyw beth arall yn eu lle, gadel i'r glaswellt dyfu, fyse fe'n edrych yn well. Cyn gynted ag y dewch chi ar y safle, dyna 'ych chi'n weld.

BARN Y TRIGOLION

2.4.13. Cynhaliwyd pedwar grŵp ffocws ar y stâd hon. Yr oeddent oll gyda thenantiaid a chyda'r bwriad o gysylltu â gwahanol grwpiau o denantiaid gyda hyd tenantiaeth gwahanol.

- Yr oedd y grŵp cyntaf o 6 thenant dan 25 oed a heb blant. Merched oedd aelodau'r grŵp hwn i gyd – roedd gan rai gysylltiadau teulu maith gyda'r ardal er mai yn ddiweddar y cawsant oll eu tenantiaethau ar eu heiddo presennol.
- Saith o denantiaid oedd yn yr ail grŵp (5 menyw, 2 ddyn) gyda phlant dan 16 ond gyda llai na blwyddyn o denantiaeth yn eu cyfeiriad presennol.
- Yr oedd gan y trydydd grŵp (4 menyw) hefyd blant dan 16 oed roedd ganddynt chwe blynedd neu fwy o denantiaeth yn eu cyfeiriad presennol.
- Yr oedd y grŵp olaf yn naw o denantiaid sefydledig (5 menyw, 4

dyn) gyda mwy na chwe blynedd o denantiaeth yn eu cyfeiriad presennol, ond dim plant dibynnol.

2.4.14. Er bod gwahaniaethau pwysig rhwng y pedwar grŵp, mae'r parhad mewn agweddau yn fwy trawiadol. Dangosodd trafodaethau'r grwpiau ffocws batrwm rhyfeddol o debyg gyda'r pwyslais ar agenda tebyg o bynciau ym mhob achos. Mae'r gwahaniaethau yn llai trawiadol na'r tebygrwydd.

Sut mae'r Ardal wedi Newid

2.4.15. Cysylltir prif bryderon y stâd â dirywiad amlwg yr ardal a lefel y tai gwag, diffyg cyfleusterau i blant a phroblemau sy'n gysylltiedig â chyffuriau a throsedd. Teimlai'r trigolion mwy sefydledig yn yr ardal fod y lle wedi dirywio a bod ei enw da wedi dirywio. Yr oeddent yn cysylltu hyn a diffyg cynnal a chadw ar y tai a'r arwyddion amlwg o eiddo gwag. Cyfeiriwyd at sibrydion am chwalu ac yr oedd pryderon am ddiffyg cyfathrebu gan y Cyngor. Gwelwyd symud y swyddfa draw o'r stâd fel arwydd o ddiffyg ymrwymiad oedd yn gysylltiedig â'r broses o ddirywio yn y stâd.

Eiddo Gwag

2.4.16. Yr oedd cefnogaeth gref i gamau i newid nifer y tai gwag a chefnogaeth i ddymchwel y fflatiau. Yr oedd cefnogaeth gref hefyd i ddarparu cyfleusterau i blant, gan gynnwys parc. Ar yr un pryd yr oedd cydnabyddiaeth fod y Cyngor yn y gorffennol wedi ceisio darparu cyfleusterau i blant a'r farn oedd fod y plant hyn wedi dinistrio'r cyfleusterau a fwriadwyd ar gyfer plant iau.

Problemau

2.4.17. I'r graddau hyn, tueddai'r grwpiau ffocws i wahaniaethu rhwng dau grŵp gwahanol ar y stâd: trigolion oedd yn gysylltiedig â chyffuriau a throsedd ac a oedd yn tarfu, a thrigolion eraill. Mewn rhai achosion, mynegwyd y gwahaniaethau hyn yn nhermau gwahanol oedrannau ar y stâd ac yr oedd yr hen bobl yn fwy beirniadol o newydd-ddyfodiaid. Y duedd oedd gweld newydd-ddyfodiaid ar y stâd fel ffynhonnell problemau ac yr oedd hyn yn gysylltiedig â'r farn fod y stâd yn cael ei defnyddio gan yr awdurdod lleol i roi pobl broblemus. Mae hon yn thema gyson. Mae'n rhan o'r teimlad nad yw'r awdurdod lleol na'r heddlu yn pryderu digon i ymdrin â phroblemau'r stâd. Pwysleisiwyd esgeuluso tai gwag, methu darparu cyfleusterau i blant, pryderon am y polisi gosod, methu symud cyflenwyr cyffuriau o'r ardal nac ymdrin â mathau eraill o niwsans ar y stâd. Ymysg y problemau eraill y cyfeiriwyd atynt yr oedd beiciau modur a beiciau sgramblo yn defnyddio'r stâd a phroblemau yn gysylltiedig â cheir a traffig.

Cyfleusterau Lleol

2.4.18. Yr oedd trigolion yn gweld y stâd fel un ynysig gyda gwasanaeth bws gwael ac yr oedd pryder am siopau wedi cau a'r prisiau uchel yn yr un siop oedd ar ôl. O dderbyn y pryderon hyn, rhoes y grwpiau ffocws nifer o sylwadau cadarnhaol am y stâd. Ystyriwyd bod yr ysgolion lleol yn dda a bod y stâd yn un ddistaw. Yr oedd y ganolfan gymuned ar y stâd yn adnodd positif ac yr oedd llawer o sylwadau am gyfeillgarwch ac am rwydwaith o gysylltiadau teulu trwy'r stâd. Yr oedd pobl oedd wedi symud yn ddiweddar i'r stâd yn

teimlo ei bod yn well na'r disgwyl a dywedodd y bobl iau fod yr ardal yn gyfeillgar. Cyfeiriodd pobl hŷn ar y stâd at gefnogaeth teulu ac er eu bod yn feirniadol o newydd-ddyfodiaid, yr oeddent yn gadarnhaol am lawer agwedd o'r stâd ac yn ei gweld fel un gymharol ddiogel.

2.4.19. Yr oedd peth cefnogaeth i sefydlu cymdeithas tenantiaid a gwaith Groundwork ac yn rhai o'r stadau yr oedd cyfeiriad at ennill y stâd yn ôl, at Warchod Cymdogol ac at gael y trigolion i gymryd mwy o ran mewn perthynas â'r stâd. Ychydig o'r rhai oedd yn y grwpiau ffocws oedd am adael yr ardal. Yr oedd peth cyfeirio at symud i'r sector rhentu preifat, ond yr oedd mwy o duedd i weld y stâd fel un â photensial ac awydd i aros yno. Yn hytrach na'r awydd i symud ymaith, roedd dymuniad am weld gwella cyfleusterau ar y stâd.

Daliadaeth Tai

2.4.20. Yr oedd agweddau at fyw ar y stâd yn ymwneud llawer iawn â'r stâd ei hun yn hytrach na'r ddaliadaeth. Gwelwyd bod gan stadau eraill yn yr ardal lawer o'r un problemau. Materion oeddynt am faint o arian oedd yn cael ei wario ar y stâd yn hytrach na rhai problemau gyda thai cyngor neu ddaliadaeth y tai. Byddai gwell rheolaeth a chynnal yn gwneud yr ardal yn fwy derbyniol i fyw ynddi. Cafwyd peth cyfeirio at symud i'r sector rhentu preifat, ond ar y cyfan, aros yno oedd y dewis.

2.4.21. Gellid gweld y safbwyntiau hyn fel rhai gwrthgyferbyniol. Yr oedd llawer o feirniadu ar y stâd, ond eto, ymrwymiad i aros yno. I rai graddau, maent yn gysylltiedig ag ansawdd y tai, cysylltiadau

teuluol ac uniaethu gyda'r ardal. I rai graddau hefyd, y mae a wnelont â realiti rhwydweithiau cymdeithasol ochr yn ochr â lefelau uchel o anhrefn, fel y gwelir o drosedd, trosiant, tai gwag ac amheuaeth o newydd-ddyfodiaid.

Barn Wahanol

2.4.22. Daw hyn â ni i raniadau a gwahaniaethau a fynegwyd gan wahanol bobl yn eu grwpiau ffocws. Yr oedd yr aelwydydd mwy sefydlog gyda phlant yn poeni'n arbennig am effaith plant hŷn yn yr ardal ac am droseddu yn yr ardal. Yr oedd trosedd yn cael ei briodoli i wahanol bobl. Dadleuodd pobl iau, sengl nad oedd cymaint o droseddu, a bod yr hyn oedd yno yn cael ei gyflawni gan bobl o'r tu allan. Yr oedd pobl hŷn heb blant yn tueddu i bwysleisio cyffuriau. Mae gwahanol ganfyddiadau o ffynhonnell a natur y problemau ar y stâd.

Oblygiadau

2.4.23. Gwedd ddryslyd ddaw o'r grwpiau ffocws ar y stâd hon, ynglŷn ag a ddylid:

- dymchwel y tai neu eu gwella.
- darparu cyfleusterau.
- ymdrin â throseddu.
- newid y math o bobl sy'n symud i'r stâd.
- sefydlu cymdeithasau tenantiaid a chymryd mwy o ran..

2.4.24. Ni ddaw un farn o'r grwpiau ffocws hyn ond yn hytrach lun o ddryswch ynglŷn â'r hyn i'w wneud a beth yw'r problemau. Efallai fod rhan o'r dryswch hwn yn codi oherwydd fod yr awdurdod

lleol wedi cymryd camau a gafodd beth cydnabyddiaeth: mae bodolaeth canolfan gymunedol yn rhoi rhyw fath o ffocws, yr hyn wnaed i dacluso'r stâd, paentio cysgodfannau bysus, darparu sgipiau.

2.4.25. Cyfeirir amlaf at sut i wella'r stâd trwy ddarparu cyfleusterau i blant, parciau a siopau. Yn olaf, mae'n bwysig cydnabod

fod ysbryd ar y stâd. Mae llawer o bobl wedi byw yno ers amser – ac nid yn unig y bobl hyn yw'r rhain. Mae tystiolaeth fod trigolion yn gweithredu a bod parodrwydd i gymryd rhan mewn mentrau. Ar yr un pryd mae'n amlwg fod tensiynau a gwahaniaethau rhwng y trigolion a'r agweddau y buasent yn gymryd.

STÂD A GODWYD WEDI'R RHYFEL AR GYRION TREF

Y STÂD

2.5.1. Mae'r stâd hon yn rhan o ardal helaeth o dai sector cyhoeddus a godwyd yn y 1950au. Mae'n ymrannu, ym meddwl y rhan fwyaf o bobl, yn ddau: stâd uwch sy'n fwy poblogaidd a stâd is sy'n llai poblogaidd. Mae rhaniad ffisegol o fan gwyrdd serth i'r rhan fwyaf o'r stâd. Yr un yw'r math o dai a dyddiad eu codi, ond mae gwahaniaeth pendant o ran poblogrwydd a'r problemau sy'n gysylltiedig â phob ardal.

2.5.2. Codwyd yr ardal ar gwr y ddinas y tu hwnt i dai oedd yn eiddo eu perchenogion oedd yn rhan gyfoethog o'r ddinas. Bu yn boblogaidd i ddechrau, ond mae yno gryn broblemau yn awr.

2.5.3. Nid yw'r stâd yn ynysig o gwbl ac y mae gwasanaeth bws da. Mae'n agos i ymyl canolfan wasanaeth y ddinas. Mae amrywiaeth o siopau gwahanol, meddygfeydd, canolfan gymuned, canolfan ieuentid, clwb cymdeithasol ac ysgolion lleol.

2.5.4. Er nad oes gwaith yn uniongyrchol ar y stâd, gall pobl sy'n byw ar y stâd fynd yn weddol hawdd at waith. Mae yno Undeb Credyd Lleol, Canolfan Gymuned, golchfa, llyfrgell a darpariaeth i bobl hŷn. Mae diweithdra yn uchel yn yr ardal ac y mae mentrau datblygu economaidd, yn enwedig wedi eu targedu at y rhai dan 25. Cyfyngedig yw'r cyfleusterau grŵp chwarae.

2.5.5. Dymchwelwyd rhai tai yn y gorffennol, yn enwedig eiddo un ystafell

wely a bwriedir dymchwel mwy o'r mathau hyn o dai gyda'r bwriad o roi tai tair a phedair ystafell wely yn eu lle. Mae'r fflatiau un ystafell wely mewn blociau "H" teirllawr sydd â phroblemau rheoli ac a ddisgrifiwyd fel ogof lladron. Mae nifer o fflatiau yn yr ardal ac y maent ar gael i bobl sengl 16 – 18 oed heb fawr neb i gadw golwg arnynt, ac y mae llawer iawn o bobl fregus. Mae teuluoedd digartref yn debyg o gael eu cartrefi mewn tai gwahanol.

2.5.6. Gwnaed newidiadau polisi i sefydlogi'r boblogaeth, ond mae'n lleiaf tebygol o gael unrhyw effaith yn y tai un ystafell wely lle mae'r rhestr aros yn bennaf yn ddynion dan 25 oed. Nid yw'r fflatiau yn denu pobl hŷn ac y mae galw mawr gan ddynion ifainc.

2.5.7. Y mathau o eiddo a lleoliad ar y stâd yw'r ffactorau allweddol sy'n ei gwneud yn anodd gosod eiddo.

- Mae peth eiddo wedi ei gadw o'r neilltu gan ragweld datblygu, ond bellach, dymchwelwyd yr eiddo gwaethaf.
- Gall gymryd hyd at bedair wythnos ar hugain i ddeg ar hugain i osod fflatiau un ystafell wely a gwnaed hyd at bymtheg o gynigion er mwyn gosod un eiddo.
- Mae'r galw am drosglwyddo i bobl symud o ran isaf y stâd i'r rhan uchaf.
- Mae galw'n parhau dan yr Hwl i Brynu, ond mae'n is nac yng ngweddill y ddinas.

- Mae llawer o bobl yn cael eu troi o'u tai, yn enwedig dynion ifainc sengl, a llawer o bobl yn diflannu.
- Tybir bod y tai mewn cyflwr eithaf da: mae ganddynt wres canolog rhannol ac ychwanegir gwres canolog at y gweddill.

2.5.8. Cafwyd cryn dipyn o weithgaredd gan nifer o gyrff i ymateb i broblemau ar y stâd. Mae problemau sylweddol gyda cymdogion yn niwsans, yn enwedig lle mae teuluoedd gyda phlant yn byw ochr yn ochr â rhai heb blant, efallai mewn maisonettes, ac yn gwrthdaro â'r perchenogion sydd biau eu tai.

2.5.9. Mae ceir wedi eu gadael a sbwriel yn broblemau; tybir fod dwyn a gyrru ceir a beiciau modur hefyd yn broblemau ar y stâd. Nid oes digon o bobl i ymdopi ag ystod o broblemau.

2.5.10. Y mae Cymdeithas Trigolion a Thenantiaid gyda chraidd o bump aelod ond y mae eraill yn cymryd rhan. Mae nifer o grwpiau eraill yn gweithredu yn yr ardal: gwarchod cymdogol, clybiau chwaraeon, clwb ifanc-eu-hysbryd. Mae'r Ganolfan Gynghori yn weithredol yn yr ardal. Y mae canolfan gymuned, er fod gwahaniaethau rhwng yr henoed a phobl ifainc ar y stâd yn effeithio arni.

2.5.11. Ymhlith yr amrywiaeth o gynlluniau gwella yn yr ardal, darparwyd man palmentog i bobl gadw eu ceir oddi ar y ffordd, plannu coed a pherthi a chmau i drin graffiti, ceir wedi eu gadael a chasglu sbwriel. Mae prosiectau i ymdrin â sbwriel a dympio.

- *Pan edrychon ni ar y tŷ, fe drodd 'y ngŵr rownd a dweud "dyn ni ddim yn symud man hyn" A wedes inne "S'dim dewis 'da ni". Ond pan wnaethon ni symud i mewn, 'roedd hi mor dawel. Mae'r plant yr un oed felly maen nhw i gyd yn chwarae mas y ffrynt yn y prynhawn a gallwn ni drysto nhw mas yna. 'Does dim ceir lawr fanna, dim moto-beics yn prysuro drwodd, felly 'does dim probleme lawr fanna. Jyst bod y ffenestri'n ddrafftio, a'r dryse'n ddrafftio.*
- *Mae 'nheulu i yn (yr ardal hon). Wy'n dod ymlaen gyda pawb, gweud y gwir, mae'n gymuned neis. Mae 'na bethe drwg. Chefes i ddim anlwc eto. Pam oen i yn fy arddege, allen i fynd am dro am hir, allwch chi ddim gadel i'ch plant fyd am dro am hir nawr rhag i rywbeth ddigwydd. Felly mae wedi newid lot.*
- *Rwy' mewn cul-de-sac a mae llwyth o blant a'r cyfan maen nhw'n wneud yw ymladd. 'Does dim byd arall 'da nhw i wneud. Os byddan nhw'n chwarae pêl-droed yn y stryd, gewch chi un o'r cymdogion yn cwyno fod y bel yn mynd i'w gardd nhw eu'n bwrw'r car. 'Does dim unman arall iddyn nhw fynd. S'mo nhw ar gae yr ysgol, does dim glaswellt.*
- *A mae'r sŵn yn ofnadw..... Ond y sŵn mas 'na, maen nhw fel tase nhw'n casglu yn y lle bysus yna, ac fe alla'i glywed y rhegi ar y gyrrwyr. Ond 'wy wedi cael ffenestri fy stafell wely wedi'u torri ambell i waith. 'Wy hyd yn oed wedi gweld pwy nath, a chi'n dweud wrth yr Heddlu, ond beth maen nhw'n wneud? Wedes i, weles i e'n neud e, a maen nhw'n dweud, profwch e. A dyma*

*finne'n gwneud, wel, chi'n gwybod,
nifer o weithie, maen nhw wedi torri
fffenest y stafell wely.*

BARN Y TRIGOLION

2.5.12. Cynhaliwyd pump o grwpiau ffocws ar y stâd hon:

- 8 tenant gyda llai na blwyddyn o denantiaeth yn eu cyfeiriad presennol a chyda phlant dan 16 yn byw gyda hwy;
- 8 tenant fu yn eu cyfeiriad presennol am lai na 6 blynedd a chyda phlant dan 16 yn byw gyda hwy;
- 5 tenant fu yn eu cyfeiriad presennol am chwech neu fwy o flynyddoedd
- 7 tenant dan 25 oed heb blant ar yr aelwyd.
- 9 o bobl oedd yn berchen eu tai;

Problemau Anhrefn

2.5.13. Y grwpiau ffocws gyda thrigolion ar y stâd hon oedd yn mynegi mwyaf o bryder am broblemau unrhyw un o'r stadau lle cynhaliwyd grwpiau ffocws. Yr oedd y prif bryderon yn ymwneud â gangiau o lanciau a materion cysylltiedig yn ymwneud ag alcohol, heddlu yn cadw golwg a diffyg cyfleusterau i bobl ifainc ar y stâd. Amlycaf yn y trafodaethau oedd pryderon am y materion hyn ac yn enwedig am weithgareddau grwpiau o bobl yn eu harddegau yn cyfarfod gyda'r nos ac yn bod a sarhaus a bygythiol i'r trigolion lleol.

2.5.14. Yr oedd trigolion hŷn yn fwyaf tebygol o fynegi pryder am y materion hyn, ond yr oedd hyd yn oed y grwpiau iau a

dynion ifainc yn mynegi gwir bryder. Yr oedd grŵp ffocws yr aelwydydd hŷn yn bennaf yn cynnwys pobl yr oedd eu plant wedi gadael cartref. Buont hwy yn byw ar y stâd ers amser. Yr oedd peth anghytuno yn eu plith ynglŷn ag a oedd amgylchiadau ar y stâd wedi dirywio ac yr oedd ymdeimlad fod problemau gangiau direol yn wastad wedi bod yn amlwg ar y stâd. Ymddengys mai lleol iawn yw rhai o'r effeithiau hyn; ac y mae'r union fannau ar y stâd lle mae hyn yn digwydd yn newid dros amser.

2.5.15. Teimlai rhai o'r trigolion hŷn fod y stâd wedi gwella. Serch hynny yr oeddent hwy, ynghyd ag eraill oedd yn teimlo na fu unrhyw welliannau, yn mynegi pryder mawr am broblemau ar y stâd. Yr oedd a wnelo rhai o'r materion hyn a

- tir gwag lle roedd ceir yn cael eu gadael a'u llosgi,
- trosedd a graffiti,
- difrod i geir,
- ymddygiad sarhaus tuag at gymdogion
- bygwth dial petae trigolion yn gweithredu

2.5.16. Cafwyd llawer cyfeiriad at falu ffenestri a difrodi eiddo a dwyn o erddi. Gwelwyd bod plant iau yn copïo'r plant hŷn a mynegwyd pryder uniongyrchol am bobl yn rhoi esiampyl ar y stâd. Yn gyffredinol, ymddengys mai pethau'n gysylltiedig â chyffuriau yw'r rhain yn bennaf. Cafwyd peth cyfeiriad at aroglï glud, ond at gamdrin alcohol y cyfeiriwyd amlaf.

Gwasanaethau Lleol

2.5.17. Tueddai'r holl grwpiau ffocws i bwysleisio'r angen am gyfleusterau lleol: i roi pethau i bobl iau i'w wneud.

Mynegwyd pryder ganddynt hefyd am anallu'r awdurdod lleol i wneud unrhyw beth i ymdrin â phroblemau ac am fethiannau'r drefn heddlu i ymdrin â'r materion hyn.

2.5.18. Cyfeiriwyd hefyd at broblemau gyda symud sbwriel a gwelwyd fod y drefn gasglu sbwriel o ansawdd wael iawn oedd yn cyfrannu at broblemau sbwriel ac eraill ar y stâd.

2.5.19. Dangosodd y grŵp ffocws gyda thenantiaid hyn ddiffyg ymwybyddiaeth am gyfleusterau lleol, er nad oedd hyn i'w weld gyda'r grwpiau ffocws eraill. Yr oedd tenantiaid hyn hefyd yn fwy tueddol o fynegi pryder am denantiaid newydd a nodweddion tenantiaid newydd oedd yn dod i'r stâd.

Cymuned

2.5.20 Yr oedd barn glir iawn nad oedd cymuned a dywedodd rhai trigolion eu bod am symud o'r stâd. Ar y cyfan yr oedd yn well ganddynt rentu ac yr oedd pwyslais y problemau ar y stadau yn hytrach na daliadaeth. Petaent yn trosglwyddo, 'roeddent yn fwy tebyg o drosglwyddo i rywle lle'r oedd ganddynt berthnasau. Y rhesymau cryfaf roddwyd dros aros ar y stâd oedd cyswllt a chyfeillion a pherthnasau oedd yn byw ar y stâd yn ogystal â faint o ymdrech roedd pobl wedi ei roi i greu cartrefi yr oeddent yn hoffi.

Eiddo

2.5.21. Ac eithrio'r cyfeiriad at fflatiau, yr argraff gyffredinol oedd fod aelodau'r grwpiau ffocws ar y stâd hon yn meddwl fod y tai yn dda. Yn sicr nid dyma'r farn am y fflatiau. Lle dymchwelwyd fflatiau eisoes, y farn gyffredinol oedd fod croeso i hyn. Cafwyd rhai sylwadau am fflatiau fu yn foddhaol ac yn addas i bobl oeddrannus wedi dod yn llai deniadol oherwydd penderfyniadau gosod anffodus. Yr oedd hyn wedi cymysgu pobl oeddrannus gyda chymdogion anghydnaws. Yr oedd barn y gallasai rhai mathau o eiddo wedi cael eu defnyddio'n llwyddiannus am fwy o amser petae mwy o ofal wedi ei gymryd ynglŷn â phwy oedd yn byw ynddynt. Ar wahân i hyn, ymddengys mai'r farn gyffredinol yw fod y fflatiau wedi eu hinsiwleiddio'n wael o ran sŵn, yn dioddef cyddwyso a'u bod mewn cyflwr gwael. Yr oedd agweddau'r tenantiaid tuag at y cyngor a'r cyngor yn cartrefu tenantiaid y fflatiau hyn yn dra negyddol. Os mai dyma yw tai cyngor, yna mae'n cymharu'n wael iawn â daliadaethau eraill. Nid yw'r sylwadau cadarnhaol sy'n dueddol o gael eu gwneud gan y tenantiaid hyn yn amlwg ymysg y grŵp hwn. Yr oedd amharodrwydd i wario arian mewn addurno lle'r oedd ansawdd a chyflwr y tai cynddrwg a lle'r oedd enghreifftiau aml o ddifrod yn cael ei greu gan gyddwyso neu ollwng o fflatiau eraill. Yr oedd llai o ymrwymiad i'r eiddo a'r ardal. Yn gyffredinol, yr oedd y sylwadau a wnaed yn awgrymu mai dymchwel y fflatiau fuasai orau, yn hytrach nac unrhyw ymdrech i ddatrys y problemau mewn unrhyw ffordd arall.

Gwella'r Stâd

2.5.22. Cyfeiriwyd yn benodol at fethiannau rheoli tai a methiannau eraill:

- Methu gwneud i ffwrdd â graffiti
- Methu ymdrin â thenantiaid gwrth-gymdeithasol.
- Methiannau yng nghyswllt atgyweirio a chynnal.
- Methiannau yng nghyswllt darparu ffensys.
- Defnyddio tir gwag a ddeilliodd o glirio'r fflatiau a
- Phroblemau sy'n gysylltiedig â chasglu sbwriel.

2.5.23. Yr oedd cydnabyddiaeth fod y problemau hyn yn cael eu gwaethygu gan ymddygiad pobl yn eu harddegau oedd yn difrodi eiddo a mynegwyd pryder am ddefnyddio ceir a beiciau modur ar y stâd.

2.5.24. Cyfeiriwyd at fanteision TCC ac yr oedd rhai o'r farn fod hyn wedi ei addo yn y gorffennol, a phryder na ddaeth dim ohono.

Dethol Tenantiaid

2.5.25. Yr oedd rhaniad clir iawn, ym marn aelodau'r grwpiau ffocws, rhwng gwahanol rannau'r stâd hon. Yr oedd hyn yn bennaf am pwy oedd yn cael eu cartrefu yn yr ardal. Yr oedd trigolion yn pryderu fod yr ardal yn cael ei gweld fel man i wthio pawb annymunol, ac yr oedd gwrthwynebiad hefyd i stereodeipio, gan gynnwys stereodeipio gan heddweision yn yr ardal. Teimlai rhai o'r trigolion y buasai

perchenogaeth breifat neu berchenogaeth cymdeithas dai yn gwneud gwahaniaeth ac yn gwella'r ardal. Tybient nad oedd y cyngor yn ymateb i alw a chafwyd cyfeiriadau pendant at bolisi'r cyngor o symud cyfarpar yr oedd tenantiaid wedi ei roi i mewn (i geginau ac ystafelloedd ymolchi, er enghraifft), methiant i roi ffenestri newydd a difrod i addurno, oedd yn ymddangos yn ddiangen i'r trigolion.

2.5.26. Awgrymodd y cwynion am bolisiau ar osod a byrddio eiddo nad oedd dealltwriaeth o'r ffordd yr oedd yr awdurdod lleol yn gwneud penderfyniadau yn y maes hwn na pham ei fod yn mabwysiadu'r polisiau a wnaeth. Dengys hyn angen i egluro cyfrifoldeb a gwella cyfathrebu a'r trigolion.

2.5.27. Dywedodd rhai trigolion y buasent yn symud pe gallent, ond y farn gyffredinol oedd na fuasent yn symud i rai cymdogaethau. Yn hyn o beth, mae arwydd clir nad oeddent yn gweld y stâd fel y lle lleiaf dymunol..

Pobl Hŷn

2.5.28. Yr oedd pobl hŷn yn fwy tebygol o bwysleisio'r pethau da, yn enwedig ynglŷn â chysylltiadau teuluol. Yr oeddent yn cydnabod y bu cryn fuddsoddi yn yr ardal a'u bod hwy eu hunain wedi rhoi adnoddau i mewn i'w tai a'u gerddi. Yr oeddent yn fwy tebygol o deimlo fod y stâd wedi gwella. Ganed a magwyd rhai o'r tenantiaid yn yr ardal er y gall eu tenantiaethau unigol hwy fod yn fwy diweddar. Yn hyn o beth, gallent edrych yn ôl ar fwy o hanes a bod o'r farn fod yr ardal wedi gwella. Unwaith eto, yr oedd a

wnelo'r problemau yr oeddent yn cyfeirio atynt yn benodol a gweithgareddau pobl yn eu harddegau heb ddim i'w wneud gyda'r nos. Tueddant i nodi fod y problemau hyn yn wastad wedi bodoli ac nad oeddent yn waeth nac yn y gorffennol. Yr oedd yr ardal yn gyfeillgar, yn eu barn hwy, ond yr oedd tuedd ynddynt eto i fynegi pryder na allai'r cyngor na'r heddlu ymdopi â'r ymddygiad bygythiol ar y stâd.

Teuluoedd gyda Phlant

2.5.29. Mynegodd y grŵp ffocws gyda phlant ystod barn cyffelyb. Yr oedd yr ardal wedi gwella. Nid oedd mor arw ac y bu nac mor arw a stadau eraill. Trigolion newydd oedd y rhain gyda llai na blwyddyn o denantiaeth ac yr oeddent yn fwyaf cadarnhaol am y siopau a'r cyfleusterau. Yn amlwg, i drigolion newydd, mae'r stâd yn darparu rhai gwasanaethau agos i law na fu'n rhan o'u profiad yn y gorffennol. Ar yr un pryd mynegodd y trigolion newydd hyn bryderon am ffenestri drafftig, am feiciau modur a cheir problemus. Y prif bryderon yw rhai am bobl yn eu harddegau, alcohol a thenantiaid problemus. Yr oedd barn y dylai'r cyngor weithredu i wella tai a siopau ac yr oedd peth barn fod cymdeithasau tai yn fwy tebygol o roi gwell gwasanaeth mewn perthynas a thai. Unwaith eto, dywedodd rhai o aelodau'r grŵp ffocws hwn y buasent yn gadael pe gallent. Ychydig iawn oedd yn cael eu denu gan yr Hawl i Brynu yn enwedig gan mai eu barn hwy oedd y buasai'n anodd gwerthu tŷ unwaith iddynt ei brynu.

2.5.30. Mae'r drafodaeth am bolisi gosod, y cyfle i ddewis tai a nifer y cynigion a wnaed yn codi rhai cwestiynau am weithredu'r polisïau hyn.

2.5.31. Yr oedd y tenantiaid hŷn yn glir iawn fod y cyngor yn well landlord na landlordiaid preifat; yr oeddent yn gryf o'r farn fod y fflatiau yn hyll ac y buasai'n well eu dymchwel. Gwelsant angen i wella ansawdd y tai i wella golwg y stâd trwy baentio'r tai a darparu cyfleusterau i blant iau, gan gynnwys parc. Yn hytrach nac unigrwydd, ymddengys mai problemau'r stâd hon yw troseddu ac ymddygiad pobl iau.

Pobl Ifainc Sengl a Chyplau Di-blant

2.5.32. Yr oedd y grŵp hwn yn fwy tebygol o fod yn byw mewn fflatiau a hwy oedd uchaf eu cloch am gyflwr eiddo a fflatiau. Nid oedd y fflatiau wedi eu hynysu rhag sŵn ac yr oedd y gymysgedd pobl yn anaddas. Yr oedd pobl oedrannus nad oedd eisïau cerddoriaeth uchel yn byw ochr yn ochr â phobl ifainc oedd ei eisïau. Y farn gyffredinol ymysg y grŵp hwn oedd fod y stâd yn mynd yn waeth, ac yr oedd arlliw hiliol i rai o'r sylwadau a wnaed am osod o'r newydd. Yr oedd y grŵp hwn o'r farn fod y problemau yn ymwneud ag aroglï glud yn hytrach na chyffuriau. Yr oedd angen am glwb ieuencid i'r plant ac yr oedd problemau gyda cheir, beiciau modur a dwyn. Yr oedd diffyg insiwleiddio rhag sŵn a chyflwr addurnol y fflatiau yn achos cwynion, ac yr oedd y farn gyffredinol yn isel am y cyngor, y gwasanaeth atgyweirio a materion diogelwch. Yr oedd gormod o bobl â phroblemau yn byw yn y fflatiau a dylid naill ai eu tacluso neu eu dymchwel. Crybwyllwyd pynciau fel ffenestri a diogelwch, dyrannu a gwaith yr heddlu. Ymhlith awgrymiadau eraill yr oedd cyfleusterau chwaraeon, TCC a heddlu i ymdrin a phobl yn dwyn ceir a'u gyrru, a phroblemau eraill.

2.5.33. Ymddengys nad oedd gan aelodau'r grŵp ffocws hwn fawr o uchelgais i newid eu hamgylchiadau ac yr oedd rhai yn bendant o'r farn nad oeddent eisiau. Yr oedd ganddynt hefyd farn gref am fethiant y rhai mewn awdurdod â grym i wrando ar eu pryderon. Ymddengys bod y rhan fwyaf o'r grŵp hwn eisiau gadael yr ardal.

Perchenogion eu cartrefi eu hunain

2.5.34. Yr oedd aelodau'r grŵp ffocws hwn yn bennaf yn gweithio neu wedi ymddeol. Prynodd rhai eu tai dan yr Hawl i Brynu a rhai ar y farchnad agored. Yr oedd gan y rhan fwyaf gysylltiadau teulu a chymuned. Mynegasant bryderon tebyg i rai grwpiau eraill am broblemau gyda phlant a diffyg parciau. Yr oeddent yn fwy pendant wrth nodi mai gyda'r oedolion yr oedd gwreiddyn y problemau, a'u methiant i reoli plant. Yr oeddent yn pryderu fod rhai rhannau o'r stâd yn beryglus gyda'r nos, ond y farn oedd mai problemau lleol iawn oedd y rhain a newidiodd gyda'r boblogaeth.

2.5.35. Codwyd rhai pynciau am geir a beiciau modur, manteision TCC, problemau sbwriel. Yn gyffredinol, fodd bynnag, yr oedd barn y grŵp hwn yn fwy cadarnhaol. Bu llawer yn byw ar y stâd ers amser maith ac yn teimlo ei bod yn gwella ac y buasai'n dal i wella wrth i fwy o bobl brynu eu tai. Yr oedd barn y buasai pobl oedd yn prynu eu heiddo yn buddsoddi mwy ynddynt ac yn poeni mwy am yr ardal, a bod cysylltiadau teuluol oedd yn clymu pobl i'r ardal. Yr oedd barn fod y cyngor a'r heddlu

yn ceisio gwneud gwahaniaeth, fod y gangiau yn llai ac nad oedd y problemau cynddrwg. Fodd bynnag, yr oedd pryder fod gormod o broblemau o hyd i bobl hŷn ac y dylid gwneud rhywbeth am gyfleusterau lleol a pholisïau dyrannu.

Oblygiadau

2.5.36. Yr argraff gyffredinol o grwpiau ffocws ar y stâd hon yw nad oes yr un problemau o bellter a bod yn ynysig, o ddiffyg mynediad at fannau gwaith, fel sydd mewn rhai ardaloedd eraill. Stâd fwy a warthnodwyd yw hon, ac y mae'n amlwg wedi ei gwahanu oddi wrth ei chymdogion mwy ndeniadol. Mae'n parhau i fod yn llai deniadol i fyw ynddi oherwydd gweithgareddau pobl iau a thenantiaid gwrth-gymdeithasol. Ar y cyfan, ymddengys bod ymyrraeth a newidiadau'r cyngor ac eraill yn graddol wneud gwahaniaeth, ond fod angen tystiolaeth fwy dramatig o newid. Byddid yn newid llawer ar boblogaeth ac eiddo'r stâd trwy ddymchwel y fflatiau lleiaf deniadol a phoblogaidd. Ar yr un pryd, byddai disgwyl i barhad y strategaeth adfywio gael peth effaith.

2.5.37. Yn ychwanegol at y pethau hyn, rhaid oedd gwella lefelau cyfathrebu ac ansawdd gwasanaeth yr awdurdod lleol o ran rheoli tai a darparu gwasanaethau ehangach. Gallai cyrff eraill, gan gynnwys yr heddlu, hefyd gyfrannu trwy argyhoeddi trigolion na fuasai ymddygiad a anwybyddwyd yn y gorffennol bellach yn cael ei anwybyddu..

STÂD FODERN DALIADAETH CYMYSG MEWN ARDAL LLE MAE LLAWER O ALW

Y STÂD

2.6.1. Codwyd y stâd hon rhwng 1993 a 1996 ac y mae'n annibynnol gyda 65 ty ar rent a rhyw 80 o dai cost isel a godwyd i'w gwerthu. Mae'r trosiant yn is nac yn y rhan fwyaf o ardaloedd. Mae problemau sy'n gysylltiedig â nifer y plant, yn enwedig o gofio nifer uchel y plant yn stâd tai cyngor gyfagos, a defndydio'r fan i chwarae. Mae diffyg cyfleusterau chwarae. Mae'r stâd gerllaw wedi ei gosod yn llawn gan yr awdurdod lleol ac y mae cryn alw amdani. Mae'r ardal yn un ddeniadol gyda mannau agored, ffrwd ac awyrgylch ddymunol.

2.6.2. Codwyd y stâd ar gyrion tref farchnad ddeniadol sy'n mynd trwy gyfnod llewyrchus. Mae gwaith yn yr ardal sy'n gysylltiedig a choridor yr M4 a Chaerdydd.

2.6.3. Mae'r stâd yn annibynnol ac wedi ei chodi mewn cyfres o glosau bychain. Pobl sydd newydd brynu eu tai eu hunain sydd yma yn bennaf. Fe'i codwyd o frics, tai dwy a thair llofft a fflatiau. Mae'r eiddo yn hawdd i'w osod ac y mae cryn restr aros. Nid yw'r tenantiaid oll mewn gwaith, ond y mae'n ardal lewyrchus. Mae trenau, ffyrdd a bysus oll yn cysylltu i ardaloedd datblygu economaidd. Y mae cyfundrefn dda o ysgolion yn lleol ac y mae'r stâd o fewn pellter cerdded i ganol y dref. Mae siopau eraill gerllaw. Mae'n teimlo fel lle y carai pobl ddosbarth canol fyw ac y mae nesaf at dai preifat ac yn agos at archfarchnad. Y mae'n ddeniadol i rieni a theuluoedd gyda phlant.

2.6.4. Mae tai yn cael eu hail-osod yn fuan, ac nid oes tai gwag. Pobl leol yn bennaf sydd ar y rhestrau aros. Mae prisiau tai yn yr ardal yn weddol uchel. Mae tai dwy ystafell wely yn costio rhwng £50,000 a £60,000; eiddo tair ystafell wely rhwng £70,000 a £80,000.

2.6.5. Nid oes enw drwg i'r ardal, ond cyfeirir amlaf at broblemau gyda phlant. Mae ôl-ddyledion ymysg yr isaf i'r LCC ac anabl y bydd pobl yn diflannu o'r tai. Mae pobl yn dewis byw yno am ei bod yn lle dymunol. Mae llawer a chysylltiadau lleol. Mae chysyllhadau trigolion wrthi'n cael ei ffurfio.

2.6.6. Mae rhyw 60 i 70 eiddo rhan-berchenogaeth neu Brynu Cartref. Tai bron yn union yr un fath yw'r rhain mewn closau gwahanol.

- *Mae'r tai yn eitha da am fod y ffensys wedi'u rhoi gan (y Gymdeithas), a rwy'n meddwl fod tŷ pawb yn y stryd wedi cael ffensys da a goleuadau diogelwch a rwy'n meddwl ei bod hi'n stryd bach eitha cymdogol, yn enwedig os bydd rhywbeth anarferol yn digwydd, fydd pobl yn sylwi tase rhywun dieithr yn dod mas o dŷ rhywun, neu tase larwm lladron yn canu.*
- *Rwy'n meddwl taw'r peth arall y gallse fod wedi cael ei wneud, wn i ddim os wnaethoch chi sylwi ar eich ffordd i mewn, oedd yr adeilade gwag. Mae gyda chi'r ganolfan hamdden lan fan'na, a fedr y plant ddim cerdded yno*

oherwydd yr adeialde gwag a phobl o gwmpas y lle yn yfed ac yn where aboiti, a charen i ddim cerdded i lawr yna. Ond os yw XXX eisie mynd i nofio, fydd un ohonon ni'n mynd ac yn eu codi nhw. Tase'r lle yn cael ei fwrw i lawr, fe fuase'n edrych yn well o lawer, 'dyw nhw ddim yn edrych yn neis iawn yn wag i gyd felna. Rwy'n meddwl taw ffatrioedd oedden nhw.

BARN Y TRIGOLION

2.6.7. Cynhaliwyd tri o grwpiau ffocws.

- Yn y cyntaf 'roedd 7 o denantiaid y gymdeithas dai,
- Yn yr ail 'roedd 6 rhan-berchennog yng nghynlluniau'r Gymdeithas Dai,
- Yn y trydydd 'roedd 7 perchennog llawn eiddo yn y strydoedd cyfagos.

2.6.8. Yr oedd y tenantiaid yn fwy tebyg o fod yn deuluoedd gyda phlant. Tai tair ystafell wely yw'r rhan fwyaf o'r tai ar rent a dyrennir y rhain i deuluoedd gyda phlant. Oherwydd mai yn y blynnyddoedd diweddar y dyrannwyd y tai, nid ydynt eto wedi aeddfedu i bwynt lle mae aelwydydd heb blant yn y tai ar rent.

2.6.9. Mae'r eiddo rhan-berchenogaeth yn fwy cymysg gyda rhai aelwydydd heb blant ac yng nghyfnod cynnar eu hanes.

2.6.10. Mae'r perchennogion yr un mor gymysg ac yn cynnwys rhai pobl oeddrannus ac wedi ymddeol.

2.6.11. Ym mhob achos, er bod y tai yn weddol newydd yr ydym yn sôn am bobl gyda chysylltiadau cryf â'r ardal.

Barn Gadarnhaol

2.6.12. Yn gyffredinol, mynegodd y grwpiau gwahanol fu yn y Grwpiau Ffocws farn gadarnhaol am y stâd.

- Stâd fodern ydyw gyda thai deniadol mewn rhan o Gymru sydd â mynediad da at swyddi.
- Fe'i gwelir fel un a chysylltiadau da gyda rhannau llewyrchus de Cymru, ond gyda rhai manteision o'i chymharu â rhannau drutach a chydaw mwy o anhrefn.
- Mae'r tai yn fwy newydd na rhai mewn llawer o'r stadau eraill yn y prosiect ymchwil hwn.

Problemau Cyffredin

2.6.13. Noda'r grwpiau ffocws rai ffactorau cyffredin rhwng tair rhan y stâd. Mae pryder cyffredinol am y canlynol:

- cyfleusterau i blant,
- lle i chwarae
- problemau sy'n gysylltiedig â chyffuriau a throsedd, wedi eu targedu yn arbennig at blant.

2.6.14. Yr oedd y rhan fwyaf o'r trafodaethau yn y grwpiau ffocws yn cysylltu'r problemau hyn â strydoedd y cymdeithasau tai am mai yma y mae'r dwysedd uchaf o blant a lle mae'r problemau a gysylltir â chwarae amlycaf. Mae tuedd wedyn i briodoli problemau i berchenogaeth y tai yn hytrach nac i wahaniaethau yn nodweddion y bobl sy'n byw yno. Mae cryn stereodeipio a labelu yn gysylltiedig â gwahanol rannau o'r stadau.

2.6.15. Yn ychwanegol at faterion yn ymwneud â phlant, mae pryderon am draffig a chyflymder traffig yn mynd trwy'r stadau. Adlewyrchir dadleuon am dwmpathau ffordd neu orfodi cyfyngiadau cyflymder ym mhob un o'r grwpiau ffocws. Gwneir sylwadau hefyd am y canlynol

- cyfleusterau a phroblemau'r stâd,
- safleoedd gwag,
- cynnal y stâd,
- lonydd yn cysylltu strydoedd.

2.6.16. Ym mhob un o'r achosion hyn mae pryder am ddiffyg cynnal a chyfrifoldeb clir am y mannau.

Hygyrchedd

2.6.17. Er bod sylwadau am anhawster cyrraedd cyfleusterau lleol heb gar, cydnabyddir yn gyffredinol nad oes fawr o bellter ar gyfleusterau lleol, gan gynnwys siopau a chanolfan hamdden. Yn gyffredinol, edrychir ar yr ardal fel un ddeniadol a hawdd mynd ati.

Daliadaeth Tai a Chymysgedd Daliadaeth

2.6.18. Pris cymharol isel tai o ansawdd da yw un o'r rhesymau pam y mae pobl yn dewis y gymdogaeth hon. Mae'r perchenogion ar y stâd yn enwedig yn pwysleisio prisiau'r tai a mor hawdd yw prynu tai yn yr ardal. Maent hefyd yn teimlo y bydd y tai yn hawdd i'w gwerthu.

2.6.19. Yr oedd llawer o'r drafodaeth yn y grŵp ffocws yn ymwneud â'r graddau nad oedd prynwyr wedi sylweddoli fod eiddo Cymdeithas Dai gerllaw ac i ba raddau yr oeddent yn teimlo fod y tai hyn yn ffynhonnell problemau. Er mai'r farn

gyffredinol yw fod anawsterau yn gysylltiedig a'r stâd, ychydig iawn a deimlai y byddai hyn yn effeithio ar eu gallu i werthu eu tai.

2.6.20. Y pryder mwyaf am gymysgu daliadaeth oedd yr hyn a fynegwyd gan drigolion oedrannus yr oedd eu gerddi yng nghefn tai Cymdeithas Dai. Yma yr ymddengys y gwrthdaro mewn ymddygiad, dull o fyw a disgwyliadau fwyaf amlwg. Nid oedd y grŵp ffocws o ran-berchenogion mor elyniaethus tuag at gymdogaeth y Gymdeithas Dai ac yr oedd y farn gyffredinol yn gadarnhaol. Mae hwn yn le lle mae pobl eisiau byw. Gellir ei fforddio, mae'r tai preifat yn ddymunol a gwelwyd rhan-berchenogaeth fel rhywbeth gwell na rhentu. Er bod problemau yn gysylltiedig a bod yn agos at eiddo rhent ac yn arbennig yn gysylltiedig â phlant, nid oedd y rhain fel petaent o dragwyddol bwys.

2.6.21. Yr oedd y sylwadau mwyaf beirniadol am ffensio a goleuadau diogelwch a diffyg cynnal y mannau yng nghefn yr eiddo. Ymddengys bod diffyg unrhyw un i fod yn gyfrifol am gynnal y stâd yn gyffredinol yn arwyddocaol iawn i berchenogion a rhan-berchenogion.

2.6.22. Gwnaeth y rhan-berchenogion sylwadau hefyd ar y diffyg cyfathrebu gan y Gymdeithas Dai ac yr oeddent yn feirniadol o'r agwedd hon o wasanaeth a gaent gan y Gymdeithas Dai. Ymddengys bod teimlad o driniaeth anghyfartal mewn perthynas ag atgyweirio a'r cyfrifoldebau oedd yn rhaid eu cymryd, er enghraifft, mewn perthynas â materion ffensio a diogelwch o'u cymharu â thenantiaid ar y stâd.

Barn y Tenantiaid

2.6.23. Roedd gan denantiaid yn y grŵp ffocws fel rheol agwedd gadarnhaol tuag at eu cartrefi, eu cymdogaeth a'u landlord. Y farn gyffredinol am y stâd yw ei bod yn un gyfeillgar gyda chymdogion caredig a'i bod yn gwella. Tybiwyd bod y tai yn rai da. Yr oeddent yn ddeniadol a'r unig gwynion oedd am eu maint. Ymddengys bod y tai tair ystafell wely gyda thrydedd ystafell wely gymharol fach yn peri problemau i deuluoedd mwy ac y mae teimlad eu bod yn gyfyng.

2.6.24. Cydnabyddwyd yn gyffredinol fod problemau ar y stâd oedd yn gysylltiedig â dwyseddau uchel o blant a llefydd iddynt chwarae. Yr oedd tensiynau hefyd rhwng tenantiaid sefydledig a newydd-ddyfodiaid i'r stâd er bod llawer o'r rhain yn bryderon yn bennaf ynglŷn ag a fydd y tenantiaid newydd yn rhesymol ac yn gyfeillgar ac yn ffitio i mewn.

2.6.25. Gwnaed sylwadau cadarnhaol am yr ysgolion lleol, ond sylwadau negyddol am y gwasanaethau bws, am wneud i ffwrdd â pharciau lleol a diffyg cyfleusterau cymuned, am draffig a chyflymder traffig a methiant i ddarparu rampiau cyflymder. Yr oedd sylwadau am yr angen i ddarparu ffensys i'r gerddi.

Rheoli Tai

2.6.26. Un o'r rhesymau y teimlwyd fod y stâd yn gwella oedd am fod swyddog lleol y Gymdeithas Dai yn gwneud ei waith yn dda. Gwnaed sylwadau cadarnhaol am ba mor ymatebol oedd y landlord i faterion a godwyd gan y tenantiaid. Y farn gyffredinol yw bod y landlord yn ymateb i denantiaid, ond nad yw ceisiadau i ddatblygu sefydliadau neu gyfarfodydd

trigolion neu ddwyn pobl i mewn i benderfyniadau am y gymdogaeth yn gweithio. Tuedda'r "cwynwyr" i fod flaenaf mewn cyfarfodydd ac ni chlywir dim ond cwyno. Mae hyn yn atal barn gytbwys am yr hyn sy'n digwydd yn yr ardal.

2.6.27. Teimla tenantiaid fod eu landlord yn fwy ymatebol na'r Cyngor. Yr oedd yn well bod yn denant Cymdeithas Dai na bod yn denant Cyngor, ac eithrio fod gan denantiaid cyngor yr hawl i brynu. O brofiad y tenantiaid yn y grŵp ffocws, yr oedd y Gymdeithas Dai yn perfformio'n well na'r Cyngorau mewn perthynas ag atgyweirio. Cafwyd trafodaeth am brynu eiddo a'r pryderon a fynegwyd oedd rhai am broblemau gwerthu eiddo unwaith iddynt gael eu prynu.

Oblygiadau

2.6.28. Yr argraff lethol a geir yw un o ardal sy'n gwella, lle mae gan y trigolion agwedd bositif, lle na haeddir yr enw drwg sydd ganddi yng ngolwg rhai pobl. Bydd pobl yn aros oherwydd y cysylltiadau a wnaed, ond hefyd oherwydd ansawdd dda y gwasanaethau a'r cyfleusterau yn lleol. Yr oedd gan yr ardal lai o broblemau cyffuriau a throedd tra'n meddu ar lawer o fanteision bod yn hwylus i'r trefi.

2.6.29. Gwneir rhai datganiadau cadarnhaol iawn am y landlord.

- Gall un farn am hyn fod mai dyma ei haeddiant a fod gwir wahaniaeth yn y dull rheoli.
- Y farn arall fuasai fod cylch addfwyn:
- Lle mae pob eiddo yn ddeniadol a bod sefyllfaoedd byw pobl yn llai annifyr, maent yn meddwl am y landlord yn fwy ffafriol.

- Lle mae popeth yn llai cadarnhaol, felly hefyd agweddau at y landlord.

2.6.30. Tra gall cylch addfwyn fodoli, mae'n deg rhagdybio fod rhai o'r sylwadau da am y landlord yn cael eu haeddu oherwydd y gwahaniaeth yn y ffordd mae swyddogion yn ymateb i denantiaid a'r gallu gwahanol sydd ganddynt i roi'r hyn mae tenantiaid a thrigolion eraill eisïau.

2.6.31. Serch hynny, y mae cwynion a phryderon. Nid yw'r rhain yn ymddangos mor gryf ag mewn ardaloedd eraill. Mae'r pryderon am fannau chwarae a throedd a chyffuriau yn rai cyfarwydd y deir ar eu traws mewn grwpiau ffocws eraill. Fe'u mynegir yn gryf, ond mae gwahaniaeth ym mhwyslais y pryderon hyn gan nad ydynt yn ymddangos yn broblemau mor llethol.

2.6.32. Hwyrach mai'r pryderon mwyaf cyson yw'r rhai a fynegir am fannau ar y stâd lle nad yw'r cyfrifoldeb wedi ei ddiffinio'n glir. Mae hyn yn ymwneud yn arbennig â'r lonydd cefn a llwybrau drwy'r ardal. Mae agenda sy'n deillio o'r astudiaeth achos, ynglŷn ag egluro rheolaeth ymylon stadau a'r ardal gyfan. Tra gall cyfrifoldebau'r landlord fod yn glir iawn, nid yw'r sicrwydd am pwy ddylai edrych ar ôl y lonydd cefn, goleuo llwybrau trwy'r stâd, a rhai materion eraill mor glir. Gall fod a wnelo peth o hyd â diddordeb a pharodrwydd yr Awdurdod Lleol i fuddsoddi yn yr ardal, ond ymddengys bod mater mwy cyffredinol am ddiffyg cyfrifoldeb clir am faterion penodol.

2.6.33. Mae a wnelo'r materion eraill a godwyd gan y grwpiau ffocws hyn â'r berthynas rhwng gwahanol ddaliadaethau mewn stad daliadaeth gymysg.

- Perchenogion tai sy'n rhoi'r farn mwyaf negyddol am yr ardal
- Mae rhan-berchenogion yn fwy tebyg na thenantiaid i feirniadu.
- Mae peth teimlad o elyniaeth a stereodeipio rhwng gwahanol grwpiau daliadaeth.

2.6.34. Cyfyd peth o'r elyniaeth a fynegwyd o wahanol strwythurau aelwyd.

- Mae tenantiaid lawer yn fwy tebygol o fod yn deuluoedd gyda phlant ifainc.
- Mae gan y perchenogion tai a'r rhan-berchenogion fwy o amrywiaeth o fathau aelwyd.. Maent ar wahanol gyfnodau yn eu gyrfa dai ac y mae ganddynt wahanol bethau sy'n bwysig iddynt.
- Ymddengys rhai o bryderon perchenogion tai wedi eu gor-weud a gall hyn eto adlewyrchu diffyg gwir gyfathrebu rhwng tenant a landlord.

2.6.35. Efallai bod tystiolaeth yma o angen i fod yn ymwneud â rheoli'r stâd neu'r gymdogaeth gyfan a datblygu rhai gweithgareddau sy'n croesi ffiniau daliadaeth.

- Mae rhan-berchenogion yn teimlo'n gyffredinol nad oes gan y gymdeithas dai sydd yn berchen cyfran o'u heiddo ddiddordeb o gwbl yn yr eiddo na'u rhan hwy o'r stâd. Tra nad yw'n glir y buasent yn croesawu mwy o ymyrraeth, yn sicr maent yn gwneud sylwadau am y diffyg diddordeb a ddangosir gan y landlord.

- Yn yr un modd, mae perchenogion tai yn gwneud sylwadau am ddiffyg ymboeni gan y landlord am y stâd gyfan.

2.6.36. Unwaith eto, mae a wnelo peth o hyn â materion lle mae diffyg eglurder am gyfrifoldeb, ac y mae disgwyl y dylai'r gymdeithas dai fod yn gyfrifol ac yn ymwneud â phethau lle nad oes gwir reswm iddynt ymwneud. Buasai gwell dealltwriaeth o swyddogaethau a chyfrifoldebau o help yn hyn, neu efallai fod y tensiynau a'r gwahaniaethau barn am gyfrifoldeb yn rhan annatod o gymdogaethau daliadaeth gymysg..

2.6.37. Mae'n werth gwneud sylw am dri phwynt arall..

- Yn gyntaf, stâd yw hon yng nghyfnod cynnar ei hoes. Mae'n weddol newydd a golyga'r dull o ddyrannu tai, o ystyried maint a math y tai sydd ar gael, fod gan y tai rhent ar y stâd nifer cymharol uchel o blant yn byw ynddynt. Mae hyn yn debyg o barhau i fod yn wir am beth amser. Fodd bynnag, bydd pynciau ar y stâd o raid yn newid wrth i'r plant brifio a'r boblogaeth newid. Mae a wnelo rhai

o'r gwahaniaethau rhwng y stâd hon ac eraill â'i gyfnod yn y cylch newid yn ogystal â gwahaniaethau yn ansawdd yr eiddo neu ei rheolaeth.

- Yn ail, mae'n amlwg fod galw mawr am dai ar y stâd. Mae rhai o'r sylwadau diddorol mewn grwpiau ffocws yn ymwneud ag i ba raddau y cred y trigolion fod y gymdeithas dai yn dilyn polisi fetio effeithiol ac yn dethol tenantiaid. Mae hyn yn gwrthgyferbynnu'n arw â'r farn mewn stadau eraill lle mae'r galw'n isel. Mae tuedd wedyn i gredu fod y gwahaniaethau mewn dethol yn adlewyrchu proses ddethol y landlord yn hytrach nac adlewyrchu gwir lefel y galw.
- Mae a wnelo'r trydydd pwnc a godwyd yn y grwpiau ffocws hyn ag agweddau at berchenogaeth tai ymysg tenantiaid. Mae tenantiaid sydd yn gadarnhaol am yr ardal a heb fod eisiau symud yn gweld manteision bod yn berchen ar eiddo. Waeth pa mor dda y rheolir yr ardal a pha mor fodlon bynnag y maent â gwahanol agweddau o'u heiddo, mae'n well ganddynt o hyd brynu eu cartref.

STÂD YMYLOL WEDI EI MODERNEIDDIO

Y STÂD

2.7.1. Codwyd y stâd rhyw ddwy filltir y tu allan i ganol y dref mewn hen ardal lofaol a nesaf at stâd gyngor hyn a llai deniadol. Mae ar fryn ac nid oes fawr ddim galw am dai yn yr ardal.

2.7.2. Codwyd y stâd ddiwedd y 1970au ar yr hyn oedd, bryd hynny, y safle cymdeithas dai fwyaf yng Nghymru. Er nad oedd yr awdurdod lleol yn teimlo fod digon o alw am dai yn yr ardal, yr oedd cred y buasai gwaith yn lleol yn ehangu a chodwyd 313 o dai (gan gynnwys 130 fflat). Pan gafodd ei chwblhau yn gynnar yn y 1980au, yr oedd 80% o'r tai yn wag. Bu'r stâd yn wastad yn un anodd i'w rheoli.

2.7.3. Dros y blynyddoedd diwethaf, bwriadwyd strategaeth gyson gan y Gymdeithas Dai i wneud y stâd yn fwy deniadol, ac mae dymchwel 120 o fflatiau wedi newid cryn dipyn ar natur y stâd. Y fflatiau hyn fu'n rhai mwyaf anodd i'w gosod yn wastad. Fflatiau dwy ystafell wely oeddent yn bennaf a'r duedd oedd eu gosod i bobl ifainc sengl. Cafwyd cryn broblemau cyffuriau a throsedd yng nghyswllt y fflatiau. O'u dymchwel, gadawyd stâd o ryw 200 eiddo, tai i deuluoedd yn bennaf. Gwariwyd llawer o arian (£2-3miliwn) ar adfer y tai a'r amgylchedd. Tai tair ystafell wely yw'r cyfan, bron, o'r eiddo sydd ar ôl. Erys rhyw 12 fflat, ond y maent fwy yng nghanol y stâd, lle'r oeddent gynt ar yr ymylon. Mae glaswellt yn tyfu lle gynt bu'r fflatiau.

2.7.4. Ers y mentrau hyn, setlodd y stâd i lawr. Nid yw eiddo bellach yn cael ei

fyrrddio pan fyddant yn wag ac y mae'r boblogaeth yn fwy sefydlog. Mae cyfraddau trosiant yn weddol isel. Fodd bynnag, nid oes rhestr aros ac y mae'r galw yn dal yn dameidiog. Mae llefydd yn wag yn wastad.

2.7.5. Bu cymdeithas tenantiaid fywiog pan oedd problemau ar y stâd, ond bu'n anodd ei chynnal. Nid oed ddigon o bobl mewn cyfarfod diweddar, gyda dim ond saith o bobl yno, ac yn anfoddog iawn, bu'n rhaid diddymu'r gymdeithas. Erys swyddfa'r gymdogaeth ar y stâd, ond y farn yw ei bod wedi dod i ben ei diben ac nad oes mo'i hangen bellach. Mae ar agor yn rhan-amser ac yn annhebyg o barhau.

2.7.6. Nid yw'r ardal mor ynysig ag yr arferai fod. Codwyd tai preifat nesaf ati. Y mae siop a thafarn yn y gymdogaeth, a gwasanaeth bws da. Nid oes lawer o waith yn yr ardal.

2.7.7. Wrth gymharu'r stâd hon ag ardaloedd eraill, gwelir mai'r cymysgedd eiddo yw'r pwynt allweddol. Mewn rhai ffyrdd, mae mewn gwell lleoliad na'r mannau eraill sydd yr un pellter o ganol y dref, ond creodd cyfran uchel o fflatiau problemau. Mae'r cymysgedd eiddo yn effeithio ar nodweddion y tenantiaid newydd. Mae mwyafrif y boblogaeth rhwng 35 a 54 oed. Nid yw tai tair ystafell wely yn cael eu dyrannu i deulu heb blant ac yn anaml iawn i deulu un rhiant. Mae gan y stâd fel arfer bedwar neu bum tŷ yn wag ar unrhyw adeg. Mae ymgeiswyr yn tueddu i fod â chysylltiadau teuluol â'r stâd ac y mae grŵp sylweddol fu yno ers amser (bu 58% o'r trigolion yn byw ar y stâd ers

rhwng 11 ac 20 mlynedd). Bu'r Hawl i Brynu yn eithaf bywiog. Bu'r trosiant tua 10% yn ystod y deuddeng mis diwethaf – mae hyn yn newid sylweddol ers y dymchwel.

2.7.8. Cafwyd problemau troseddu yn yr ardal a bu gan wahanol sefydliadau brosiectau yn yr ardal. Bellach, y farn yw fod problem troseddu wedi ei goresgyn. Dair neu bedair blynedd yn ôl, gwelwyd y stâd fel un â'r problemau mwyaf. Nid dyna'r farn yn awr. Ildiodd problemau trosedd a chyffuriau o ran cwynion i draffig a pharcio. Amgylcheddol yn hytrach na rheolaethol yw'r problemau heddiw.

2.7.9. Cryfder yr ardal yn awr yw fod pobl wedi ymgartrefu yma. Gwariodd y gymdeithas dai arian ar yr hyn roedd ar y tenantiaid eisiau a gwobrwyodd y bobl hwy trwy aros. Nid oes fawr ddim trosedd na fandaliaeth. Pedwar tŷ sy'n wag ar hyn o bryd ac nid oes rhestr aros. Bydd pobl sy'n gadael y stâd yn mynd i rentu'n breifat neu i dai cyngor yn hytrach nac i brynu tai.

- *Beth wy'n ddweud yw na fuasen i eisiau symud i unman arall, mae pawb yn adnabod pawb ac yn gofalu am ei gilydd, symuden i ddim. Flynydde'n ôl, roen i'n ystyried symud, ond ddim nawr. O'i gymharu â llefydd ereill does dim lawer o gludiant a dim ond un siop, a dweud y gwir, does dim llawer i'w wneud, ond fassen i ddim yn symud. Rydym ni'n falch o'r stâd.*
- *Mae'r tai yn well.*
- *Maen nhw'n dai hyfryd.*

- *Rwy wedi meddwl am symud oherwydd y rhesymen 'ny, ond yn y diwedd, mae manteision byw fan hyn yn fwy na'r rhesymen dros symud. Y pethe da i fi yw 'mod i'n hoffi byw yn agos i dre weddol fawr gyda Bannau Brycheiniog yna ac mae'n gyfleus i fi, er 'mod i'n gweithio yng Nghaerdydd, i deithio, un filltir a dyna chi ar y ffordd ddeuol yr holl ffordd. Felly mae'n ffitio i mewn gyda'n ffordd i o fyw.*
- *Yn amlwg, 'ryn ni i gyd wedi byw yma ers amser ac yn nabod ein gilydd ac unweth y dechreuau nhw roi'r fale pwdwr i mewn, mae'n achosi hollt.*

BARN Y TRIGOLION

2.7.10. Cynhaliwyd dau grŵp ffocws ar y stâd.

- Yn y cyntaf 'roedd 7 o drigolion fu'n byw yn eu cyfeiriad presennol am fwy na 6 mlynedd. Yr oedd ganddynt oll blant dan 16 yn byw gyda hwy. Grŵp o fenywod oedd hwn yn bennaf gyda dim ond un dyn. Yr oedd nifer y plant yn yr aelwydydd hyn yn amrywio o 1 i 4. Nid oedd y rhan fwyaf o'r grŵp hwn mewn gwaith. Yr oedd un yn fyfyrwraig amser-llawn ac un arall yn gweithio yn llawn-amser. Yr oedd rhai yn y grŵp wedi byw mewn gwahanol gyfeiriadau ar y stâd ac wedi symud nifer o weithiau. Yr oedd gan eraill berthnasau yn byw ar y stâd, neu bu eu rhieni yn byw ar y stâd. Yr oedd gan y grŵp cyfan brofiad hir o'r stâd.
- Yn yr ail grŵp yr oedd 10 o unigolion a 4 dyn yn y grŵp. Yr oedd y rhain oll wedi byw yn eu cyfeiriad presennol

am lai na 6 blynedd ac mewn llawer achos, newydd symud i'r ardal yr oeddent. Unwaith eto, yr oedd y rhain i gyd yn aelwydydd gyda phlant yn y teulu ac yn fwy tebygol o fod â phlant ifainc iawn.

Sut y Newidiodd yr Ardal

2.7.11. Yr argraff gyntaf o'r grwpiau ffocws yw fod gan y sawl sydd newydd symud i'r ardal wedd mwy ffafriol na'r grŵp mwy sefydledig. Yr oedd y newydd-ddyfodiaid yn fwy tebygol o wneud cymariaethau â llefydd y buont yn byw ynddynt o'r blaen neu yr oeddent yn gyfarwydd â hwy, tra bod y grwp sefydledig yn fwy tebygol o ystyried sut y newidiodd y stâd dros y cyfnod y buont hwy yn byw yno.

Barn am y Stâd

2.7.12. Gan adael o'r neilltu y ffordd yr oedd pobl yn trafod y gymdogaeth, yr oedd tuedd gyffredinol i weld y stâd fel un fwy dymunol na stadau cyngor yn yr ardal. Y tu hwnt i farn gyffredinol am pa mor ddeniadol ydoedd, cafwyd peth anghytuno ymysg y rhai yn y grwpiau ffocws am lle'r oedd cymdeithasau tai a'r stâd yn ffitio, mewn cymhariaeth â daliadaethau a stadau eraill. Yr oedd a wnelo rhai sylwadau â'r sector rhent preifat, eraill â thai cyngor, eraill â chymdeithasau tai yn fwy cyffredinol, ac eraill a bod yn berchen eich ty eich hun.

Agweddau at Ddaliadaeth

2.7.13. Cafwyd rhai datganiadau gwrthgyferbyniol hefyd am yr hawl i brynu

ac a fuasai perchenogaeth yn gwneud unrhyw wahaniaeth ar y stâd dan sylw. Yr oedd rhai yn poeni am broblemau ailwerthu eu tai. Gallai eraill weld manteision yr eiddo. Hwyrach fod y gwahaniaethau hyn mewn pwyslais yn esbonio'r hyn sy'n edrych fel gwrth-ddweud ynglŷn ag aros ar y stâd pan oedd barn feirniadol am ei natur.

Cynlluniau'r Dyfodol

2.7.14. Nid oedd barn feirniadol yn arwain pobl i fod eisiau gadael y stâd ac yr oedd tuedd gyffredinol o ddisgwyl parhau i fyw ar y stâd. Mynegwyd peth o hyn mewn termau cadarnhaol oedd yn gysylltiedig â chyfeillion a pherthnasau yn yr ardal, a bod yn gyfarwydd â'r stâd neu ag ansawdd uchel y tai. Yr oedd a wnelo rhai sylwadau eraill â phroblemau symud ymlaen o'r stâd, neu ddod o hyd i unrhyw le gwell. Gellid synied am y rhain fel datganiadau o ildio i'r drefn yn hytrach na dewis. Fodd bynnag, buasai'n anghywir gor-bwysleisio'r agwedd hon. Nid yw'r farn gyffredinol hon am y stâd a daliadaeth heb fod yn amwys.

Agweddau Cadarnhaol a Negyddol

2.7.15. Mae gan drigolion agweddau cadarnhaol tuag at rai pethau am y stâd a'r gymdogaeth. Ond ochr yn ochr â hyn mae beirniadaeth ddifrifol iawn a chwynion. Am y tai eu hunain y gwneir y datganiadau mwy cadarnhaol. Gwneir sylwadau cadarnhaol hefyd am sut y gwellodd y stâd ac fel y buddsoddwyd mewn eiddo dros y blyneddau diwethaf. Mae'r trigolion fu yno ers amser, er enghraifft, yn cydnabod yn glir iawn fod yr eiddo wedi newid er gwell dros y cyfnod y buont yn byw yno.

2.7.16 Yr oedd y sawl fynychodd y grwpiau ffocws hefyd yn tueddu i gyfeirio at gyfeillgarwch y stâd a'r cymdogion. Mae'r sylwadau yn nodi rhywfaint o gydlynw cymdeithasol ac ysbryd cymunedol. Yn hyn oll, fodd bynnag, ochr yn ochr â'r sylwadau cadarnhaol y mae rhai negyddol sydd yn aml yn torri ar eu traws. Nid ydynt yn union yn gwrth-ddweud y datganiadau cadarnhaol, ond maent hefyd yn adlewyrchu amwysedd agweddd tuag at yr eiddo. Daw hyn i'r amlwg gryfaf mewn perthynas ag atgyweirio. Tra bod y tai yn gyffredinol yn dda, mae teimlad bod y landlord yn araf yn ymateb i ddewis unigolion o dai ac yn araf i ymateb i'r hyn mae'r tenantiaid yn teimlo sy'n ddiffygiol. Mae rhai amheuon cryf hefyd am nam yn y tai eu hunain a phatrwm y gwaith gwella a wnaed i'r stâd.

Dymchwel

2.7.17. Un o'r newidiadau amlycaf a wnaed i'r stâd fu dymchwel y fflatiau yn yr ardal. Ond yr oedd barn wahanol am hyn. Teimlai rhai trigolion nad y fflatiau eu hunain oed dy broblem, ac y gellid bod wedi mabwysiadu atebion eraill. Fodd bynnag, nid oes llawer yn rhannu'r farn hon.

2.7.18. Mae pryder mwy cyffredinol am y safle fawr wag o ganlyniad i chwalu'r fflatiau. Ymddengys fod barn hefyd nad yw hyn yn beth dymunol. Hwyrach fod y farn hon yn gwrthdaro â'r datganiadau isod am yr angen am gyfleusterau cymuned a chanolfan gymuned.

Dylanwad trigolion

2.7.19. Mae'r sylwadau hyn hefyd yn cysylltu ag ymdeimlad cyffredinol o ddiffyg llais yn yr hyn sy'n digwydd ar y stâd yn gyffredinol. Ceir y sylwadau cryfaf am hyn yng nghyswllt yr awdurdod lleol. Ymwneud y mae'r esiamplau cryfaf â pharodrwydd yr awdurdod i wrando ar gynigion ynglŷn â thawelu traffig ar y stâd. Y farn gan bawb, bron, yw na fedrant ddylanwadu ar yr awdurdod lleol.

2.7.20. Mynegir rhai o'r un pryderon mewn perthynas â'r gymdeithas dai. Gwnaeth y trigolion sylwadau am faint o arolygon a wneir, ond nid oes neb yn gwrando, a mynegant y farn fod y landlord yn defnyddio dulliau i hel cwynion ac awgrymiadau am newid o'r neilltu. Mae barn fod y datganiad na chododd neb hyn o'r blaen yn anodd i'w chredu ac yn adlewyrchu tuedd y landlord i fod eisiau ymddangos fel ei fod yn poeni, heb fod felly mewn gwirionedd.

2.7.21. Mae'n siwr nad yw rhai o'r sylwadau a wnaed gan y trigolion mewn perthynas â hyn yn fanwl gywir. Fodd bynnag, y maent yn adlewyrchu teimlad y trigolion na roddir digon o flaenoriaeth iddynt. Er enghraifft, nid yw trigolion yn deall pam nad yw'r swyddfa ar y stâd ar agor i denantiaid am gyfnod hwy na diwrnod. Nid ydynt yn glir am ddiben taliadau gwasanaeth. Maent yn teimlo, er y cafwyd gwelliannau yn y tai, fod y rhenti yn wastad wedi codi. Pam y dylai gwelliannau mewn gwasanaeth yn wastad fod yn gysylltiedig â chodiad rhent? Ni

theimlir fod y landlord yn codi ei lais ddigon dros y gymdogaeth na'i thrigolion ac y mae peth siniciaeth am lythyr newyddion y landlord, sydd prin byth yn dweud dim am y stâd ac yn cyflwyno delweddau o stadau eraill sydd yn edrych yn fwy deniadol.

2.7.22. Mae'r holl ffactorau hyn yn crynhoi yn farn negyddol am y landlord a'r awdurdod lleol a'r ffordd y rheolir ac y blaenoriaethir y stâd.

Problemau yn y Gymdogaeth

2.7.23. A symud y tu hwnt i'r agenda hon, y mae llawer o'r problemau mwyaf difrifol a nodwyd yn ymwneud â throeddau, cymdogion yn niwsans, ymddygiad pobl ar y stâd, traffig a methiant cyrff eraill o ran heddlu a gwasanaethau eraill.

2.7.24. Os nodir cyfeillgarwch a natur gymdogol fel ased bwysig o'r stâd, ar yr ochr arall mae pryder am ymddygiad cas ac anghymdogol. Yr argraff a geir yw un o ddarnio a rhaniadau yn y gymuned. Mae rhai o'r sylwadau am heddlu a rhoi adroddiadau am droseddau a niwsans ar y stâd hefyd yn arwyddion o wir densiynau rhwng gwahanol grwpiau ar y stâd. Mae pryder hefyd am ddiffyg sensitifrwydd yr heddlu a chyrrff eraill i'r problemau hyn.

Gosod

2.7.25. Ni rennir y farn hon gan drigolion mwy diweddar ar y stâd. Rhaid fu iddynt hwy roi geirda ac y maent yn gweld y broses o gael tai fel un anodd. Ymddengys bod gwahaniaeth rhwng y tenantiaid mwy

sefydledig a'r newydd-ddyfodiaid sydd efallai yn adlewyrchu'r gwahaniaeth rhwng y ddau grŵp hwn yn hytrach nac unrhyw wir wahaniaeth yn y broses ddyrannu a mynediad at dai. Hwyrach fod a wnelo'r oblygiadau fwy a diffyg gwybodaeth a dealltwriaeth o sut y gwneir penderfyniadau. Mae diffyg gwybodaeth, sibrydion a gwybodaeth anghywir yn debyg o borthi damcaniaethau ac agweddau nad ydynt o gymorth i neb. Bydd gwahaniaethau mewn gwybodaeth a dealltwriaeth yn parhau beth bynnag wnaiff landlordiaid ac eraill i roi gwybodaeth.

Oblygiadau

2.7.26. Stâd yw hon a fanteisiodd yn enfawr o fentrau gan landlordiaid ac y mae a wnelo rhai o'r pynciau a godwyd a chynnal mentrau o'r fath neu greu dilyniant. Er y gellid dod i gasgliadau y dylid gwneud mentrau newydd i ddwyn tenantiaid i mewn mwy i reolaeth y stâd ac i roi gwell gwybodaeth, nid yw'r tenantiaid eu hunain yn nodi hyn fel yr elfen allweddol. Mae a wnelo rhai o'r pynciau a godir yn arbennig ag unigrwydd a lleoliad y stâd. Pan ofynnwyd pa bethau fyddai'n gwneud gwahaniaeth, cyfeiriant at ddarparu pethau megis canolfannau cymuned, gwasanaethau cludiant a chynnal ac atgyweirio. Mae teimlad y dylai'r landlord ymwneud mwy a materion sy'n ymwneud ag anghydfod rhwng cymdogion. Nid yw mynegiant o anallu i ymdrin â thenantiaid anodd yn cael eu gwerthfawrogi gan y sawl sy'n gorfod dioddef oddi wrthynt.

2.7.27. Mae rhwystredigaeth ymysg trigolion nad ydynt yn teimlo eu hunain yn alluog i gadw rheolaeth gymdeithasol a'r amgylchedd y teimplant hwy sy'n briodol, ond yn cael hefyd nad yw cyrff ddylai fedru eu helpu yn gallu gwneud hynny. Mae'r heddlu, yr awdurdod lleol a'r

landlord oll yn methu ymateb ac yn aneffeithiol yng ngolwg y trigolion. Mae diffyg rhywun effeithiol i siarad ar eu rhan ac a fydd yn gyfrifol am ymdrin â phroblemau. Y teimlad cyffredinol yw mai ymddygiad drwg sy'n cael ei wobrwyo.

Pennod Tri:

Barn y Trigolion am Dai Rhent Cyhoeddus: Golwg Gyffredinol

CYFLWYNIAD

3.1. Mae'r Bennod hon yn tynnu ar ddefnydd o bob un o'r stadau y cyfeirir atynt yn yr astudiaeth ac yn nodi themâu a phynciau allweddol sy'n deillio o'r farn a fynegwyd gan y trigolion. Mae'r prosiect ymchwil yn rhoi tystiolaeth o bryderon cyson a deimlir gan drigolion. Mae prosesau cyffredin sydd yn effeithio ar dai ar rent cyhoeddus a thai rhent cymdeithasol a'r stadau lle ceir y tai hyn. Ar yr un pryd dengys yr astudiaeth hon, os ydym am wella ein dealltwriaeth o farn y trigolion o dai sector cyhoeddus, a datblygu ymateb priodol i'r farn, mae'n hanfodol ein bod yn cydnabod amrywiaeth yr amgylchiadau sydd yn y sector.

SECTOR AMRYWIOL

3.2. Mae'r data y cyfeirir ato ym Mhennod flaenorol yr adroddiad hwn yn dangos y stadau a'r eiddo tra gwahanol sydd yn ffurfio'r tai sector cyhoeddus yng Nghymru. Cysylltir rhai o elfennau'r amrywiaeth hwn â'r canlynol:

- **gwahanol landlordiaid** – awdurdodau lleol a chymdeithasau tai (LCC) sydd yn gweithredu mewn gwahanol ffyrdd ond mae'r amrywiaeth ym mhob un o'r categorïau hyn hefyd yn sylweddol;
- **gwahanol fathau o eiddo**— mae llety pwrpasol o wahanol fathau ac fe'i

codwyd ar wahanol adegau ac i safonau gwahanol. Ni fu cysondeb yn ei gynnal na'i foderneiddio ac y mae rhai mathau o eiddo fu gynt yn ddymunol bellach yn amhoblogaidd ac y mae peth mewn cyflwr gwael. Mae'r stoc dai yn y sector rhent cymdeithasol hefyd yn cynnwys eiddo a gafwyd lle mae'r safonau adeiladu gwreiddiol a'r cynnal wedi hynny yn amrywio eto fyth.

- **gwahanol stadau** – mae maint, dylunio a chyfleusterau ar stadau yn amrywio yn sylweddol. Mewn rhai achosion, mae cyfleusterau lleol megis siopau wedi cau neu yn gyfyngedig iawn. Mae gwahanol bynciau yn gysylltiedig a thraffig a phroblemau parcio, manau agored a lonydd cefn. Cysylltir problemau penodol yn aml â rhannau o stadau – er enghraifft, rhannau sydd a gwahanol fathau neu faint o eiddo ac, efallai yn gysylltiedig a hyn, gwahanol gyfraddau trosiant a nodweddion poblogaeth. Mae gwahaniaethau yn gysylltiedig hefyd a faint o gymysgedd sydd (daliadaeth, maint a math eiddo) ar stadau.
- **gwahanol leoliadau** – mae'r stoc tai rhent cymdeithasol mewn gwahanol rannu o Gymru yn dod dan effaith patrymau economaidd gwahanol a newid cymdeithasol ac mewn unrhyw ardal mae gwahanol fanteision ac anfanteision yn gysylltiedig a gwahanol fannau.

- *gwahanol hanes* – mae stadau yn cael enw sy'n adlewyrchu pryd y codwyd hwy, o lle daeth y tenantiaid cyntaf a'r enw a sefydlwyd yn gynnar. Mae'r gwahanol ddelweddau o ardaloedd crand ac ardaloedd clirio slymiau mewn stadau yn parhau ac yn dal i ddylanwadu ar ymddygiad ymhell wedi iddynt gael eu sefydlu gyntaf.

AMSEROEDD YN NEWID

3.3. Mae a wnelo'r prosesau deinamig ar stadau â gweithio trwy amrywiaeth o brosesau dros amser. Yn fwyaf trawiadol yn y stadau sy'n destun yr astudiaeth achos, maent mewn gwahanol gyfnodau yn eu datblygiad.

- Mae rhai yn weddol newydd ac y mae strwythur ac enw eu poblogaeth yn adlewyrchu hyn. Cymharol ychydig o henoed sydd ar y stâd, mae poblogaethau yn cymysgu mwy ac yn un achos, mae natur daliadaeth gymysg y datblygiad gwreiddiol wedi cael effaith ar ganfyddiad y gymdogaeth.
- Yn y pegwn arall, mae gennym stadau sydd mewn cyfnod hwyr yn eu datblygiad. Mae i'r stadau tai yn yr ymchwil hwn a godwyd cyn y rhyfel nodweddion gwahanol iawn. Fodd bynnag, mae eu hanes oll yn effeithio arnynt. Yn un achos, mae hanes hir y stâd yn gysylltiedig â'i swyddogaeth gynnar yng nghlirio'r slymiau. Sefydlwyd enw'r gymdogaeth fel un oedd yn cartrefu pobl heb ddim neu fawr ddim dewis o dai cyn gynted ag y codwyd hi. Mae i stadau o'r fath yn aml enw fel rhai "garw" neu stadau sy'n cartrefu'r "tlodion diwardd". Mae iddynt enw trawiadol o wahanol i'r stadau statws uchel neu grand lle'r

oedd teuluoedd da eu byd yn ceisio cael cartrefi. Unwaith eto, mae esiampyl yn un o'r astudiaethau achos hyn o'r graddau y parhaodd yr enw da hwn am statws uchel i effeithio ar stâd.

3.4. Mae'r astudiaethau achos yn yr ymchwil hwn yn pwysleisio'r ffactorau gwahanol iawn sy'n gweithio mewn gwahanol fannau. Mae gwahanol gyfuniadau o amgylchiadau sy'n gysylltiedig â gwahanol amgylchiadau economaidd, cymdeithasol a thai.

3.5. Un gwahaniaeth cychwynnol hanfodol yw i ba raddau yr effeithiwyd ar y stadau gan ailstrwythuro. Mae gennym enghreifftiau o stadau oedd yn gwasanaethu rhannau penodol o'r economi, yn enwedig y rhai sy'n ymwneud â'r pyllau glo a chynhyrchu. Lle bo'r pwll neu'r prif gyflogwr arall yn cau, gall hyn adael llawer o stadau heb gyswllt a'r prif lif economaidd. Maent yn eithaf pell o fannau gwaith ac nid yw'r cymunedau gwaith yr arferent wasanaethu mor gryf ag yr oeddent yn y gorffennol.

3.6. Hanes ac enw'r stadau yw un o'r cryfderau neu'r gwendidau sy'n effeithio ar agweddau trigolion a'r galw am dai mewn ardal. Maent yn effeithio ar amgylchiadau cymdeithasol ac economaidd yn y stadau a'r ffyrdd y maent yn gweithredu yn nhermau rhwydweithiau cymdeithasol ac agweddau eraill. Y mae'r stadau gyda'r lefelau uchaf o dai gwag a'r anawsterau mwyaf wrth osod eiddo yn cynnwys rhai mewn ardaloedd lle dirywiodd yr economi leol fwyaf..

3.7. Mewn gwrthgyferbyniad â stadau a ddatgysylltwyd o'u heconomiâu lleol, mae stadau nad ydynt, ar waethaf ail-

strwythuro economaidd a newid mewn patrymau gwaith lleol, wedi datgysylltu oddi wrth waith. Golygodd newidiadau yn yr economi fod cyfleoedd am waith o hyd. Gall y rhain fod mewn sectorau o'r economi, ond ni ddatgysylltwyd y stadau hyn i gymaint graddau oddi wrth y galw am dai sy'n gysylltiedig a gwaith lleol neu hygyrchedd mannau gwaith.

3.8. Mae a wnelo'r peryglon a'r cyfleoedd sy'n gysylltiedig â stadau a mwy na newidiadau yn yr economi. Mae hyn yn berthnasol hefyd i gludiant a hygyrchedd. Nid lleoliad mewn perthynas a gwaith yw'r unig ffactor sy'n effeithio ar alw. Mae rhywddineb cyrraedd ysgolion a siopau yn elfennau hanfodol i stadau cynaliadwy. Mewn rhai achosion, mae hwylustod cyrraedd archfarchnadoedd yn yr ardal ehangach wedi helpu i danseilio cyfleusterau siopa lleol. Mae dirywiad mewn incwm a phoblogaeth hefyd yn effeithio ar y galw am y mathau hyn o wasanaeth. Tra gall grwpiau gwell eu byd deithio i siopau mewn ceir, gwelodd y sawl sy'n dibynnu ar wasanaethau lleol ddirywiad sylweddol yn ansawdd y gwasanaethau hyn.

3.9. Mae rhai o'r stadau gyda gwasanaethau gwael seiliedig ar y stâd wedi eu lleoli nesaf at gynlluniau tai preifat poblogaidd. Mae'n sicr fod hyn yn gwella ansawdd ysgolion a rhai cyfleusterau eraill. Fodd bynnag, nid yw gwasanaethau lleol seiliedig ar y stâd megis siopau a chludiant

cyhoeddus fel petaent yn dod dan yr un dylanwad. Mae prynwyr tai gerllaw yn llai tebygol o ddefnyddio cyfleusterau seiliedig ar y stadau a chludiant cyhoeddus ac ni chaiff ffactorau sy'n pennu ansawdd y gwasanaethau leol hyn eu gwella. Ymddengys bod yn mewn gwrthgyferbyniad a chyfleusterau addysgol.

3.10. Tra bod gwahaniaeth parthed stadau unigol, mae'n amlwg o'r ymchwil hwn fod lleoliad stadau mewn man lle mae pobl yn weddol dda eu byd, lle bo amgylchiadau economaidd a gwaith ar i fyny, yn lleihau tebygrwydd problemau ac yn rhoi mwy o gyfle. Ceir yr anawsterau mwyaf yn y stadau hynny sydd bellaf oddi wrth y cyfleoedd a greir gan newid economaidd ac adlewyrchir hyn yn agweddau a disgwyliadau'r trigolion. Wrth ddatblygu polisïau ar gyfer tai sector cyhoeddus mae'n hanfodol ystyried i ba raddau y mae eu hamgylchiadau economaidd a'u lleoliad yn berthnasol i gyfleoedd economaidd. Mae mwy o gyfle i ddatrys rhai o'r pynciau a nodir gan y trigolion mewn mannau lle mae mwy o gyfle economaidd. Mewn ardaloedd eraill, mae polisïau adfywio yn hanfodol i greu amgylchedd gynaliadwy ar gyfer tai.

3.11. Mae'r astudiaethau achos yn yr ymchwil hwn yn dangos pwysigrwydd ffactorau eraill sy'n gysylltiedig ag amser. Er enghraifft, mae newidiadau yn ansawdd a chyflwr tai a phrosesau tai yn heneiddio yn amlwg.

SUT Y NEWIDIODD STADAU

- Oeddwn i'n arfer hoffi hi lan yma, 'roedd hi'n arfer bod yn stâd neis i fyw arni, ond ddim mwy. Ddes i fan hyn pan oedd y mab ieuenga yn fabi ac oedd gen i fflat ac oedd e'n le hyfryd i fyw ynddo, ond mae popeth wedi mynd yn ddrwg. Ble bynnag ewch chi mae'r tai a'r fflatie wedi'u byrddio a'r ffenestri wedi'u torri.
- Mae da a drwg gyda chi fan hyn ond mae'n edrych fel tase popeth wedi mynd i edrych yn dlodedd o gymharu fel oedd hi 16 mlynedd yn ôl. Mae'r cyffurie wedi mynd yn waeth, a'r sbwriel wedi mynd yn waeth. Gynted ag y mae tŷ'n mynd yn wag, mae fel tomen sbwriel.
- Rwy'n gweld ei fod e'n mynd trwy gyfnod. Ych chi'n cael cwpwl o flyndde o'r lle yn bod yn ddech, ac yna cwpwl o flynedde o fod yn ofnadw gyda'r plant. Wy'n meddwl taw gwahanol genedlaethe yw e. Pan fyddan nhw'n cyrraedd rhyw oed, hynny yw, rwy'n byw yn y ty cornel a mae plant 'da ni yn sefyllian oboiti. Ac fe gewch chi rai blynydde pan nad yn nhw.
- Wel, yr holl gymdogion, fi yw'r hyna nawr, a 'nghyfrifoldeb i dros y plant, maen nhw wedi mynd bant a priodi nawr, a'r bobl arfere fyw yna o'r blaen, arferen ni fynd i'w tŷ nhw a nhwthe'n dod rownd. Ond nawr mae cyment o bobol newydd yn y tai, cymdogion newydd gyda phlant ifenc iawn, mae'n hollol wahanol. Ych chi ddim yn mynd i'w tai nhw.
- ... mae rhai pobl yn dal, pobl hŷn, allwch chi siarad a mynd i'w tai nhw, ond mae'r rhai ifenc yn cadw fwy iddon nhw'u hunen, mae 'da nhw eu criw eu hunen, chi'n gwbod. Allwch chi ddim siarad gyda'r rhai ifenc, yn aml iawn, s'mo nhw'n ateb, neu maen nhw'n drychid arnoch chi fel tase chi, chi'n gwbod.
- Pan wnaethon ni symud i lle'r oedden ni roedd pedwar o blant 'da ni a ni oedd bron yr unig rai ar y stryd gyda theulu, teulu ifanc, er taw tai teulu oedden nhw, roedd y teuluoedd wedi tyfu lan fel rhai'r fenyw fan hyn a'r plant wedi mynd, felly stryd o hen bobol oedd hi, weden i. Roedd hi'n stryd hyfryd o dawel i ni, nag oen i'n gwybod shwt oedd y cymdogion yn teimlo, achos symudon ni miwn gyda phlant, a wy'n meddwl y gallwch chi anghofio shwt beth yw bod a phlant. Stad teulu oedd hi, ac maen nhw wedi ei chodi i deuluoedd
- Fydde'r fenyw fan hyn yn cofio cyn i'r stâd, cyn i'r tai modern hyn ddod, 35 mlynedd yn ôl, 30 mlynedd yn ôl, felly fan hyn oedd y darn tawel bryd 'ny achos caeau oedd yma i gyd. A roedd y teuluoedd yn tyfu. A fe dyfodd lot ohonyn nhw'r un pryd. Nawr mae'r teuluoedd yn symud bant a mae hi'n mynd yn dawelach, yna maen nhw'n dod i teulu gyda phlant i mewn a mae stâd newydd lan fan hyn. Mater o amser yw hi, a mae hi'n dirywio.
- Rhaid i chi fod yn onest, nage jyst (y landlord) sydd wedi creu'r probleme lawr man hyn. Beth wy'n ddweud yw bod y landlordied preifat yn ein stryd ni, wel, roien nhw unrhyw un yn y tai hyn i gael y rhent, a naw gwaith mas od deg mae'r bobl lawr stryd ni yn breifet a maen nhw fel arfer yn symud o'r tŷ yna i (landlord cymdeithasol).

EIDDO

- Ddyweda'i beth oedd wir yn fy niflasu i, es i i weld rhai tai ac ych chi'n mynd i dy a gweld fod pwy bynnag oedd yno wedi ceisio ei addurno fe'n neis, ond mae'r Cyngor jyst yn dod i mewn a rhwygo hanner y papur wal i ffwrdd am ddim rheswm, felly pan ydych chi'n dod i mewn, mae'n rhaid i chi ail-addurno. Dyna pam ych chi'n cael y £100 sydd ddim wir yn mynd yn bell.
- Waries i dros £2000 ar fy lle i a mae e'n cwmpo off yn barod achos mae'r dwr wedi ei ddifetha fe. Rwy wedi rhoi lan nawr a wy jyst yn mynd i baentio drosto fe achos 'does dim byd arall alla'i wneud.
- Roedd tŷ y fenyw yma roen i'n byw ynddo fe, 'sech chi wedi weld e o'r blân, 'sech chi wedi'i wrthod e, 'roedd e'n ofnadw, roedd yr hen ffenestri sash yma oedd byth yn cau, roedden nhw wedi eu cau gyda hoelion chwe modfedd, tasech chi'n eu glanhau nhw fydde'r pwti yn cwmpo mâs a'r holl ffenest yn symud, roedd lleithder ar y walie, a'r sgyrtins wedi pydru bant, y dryse'n cwmpo off, roedd e fel twlc mochyn, a thrïo cael y Cyngor i

wneud unrhyw beth i chi, fydden nhw'n dod a hwpō hoelion miwn. Ond llynedd, dyma nhw'n symud ni i gyd mâs, fy symud i i dy newydd, un o'r rhai sydd wedi'u gwneud lan i gyd, a maen nhw wedi gwneud yr holl stryd lan. A mae hynna'n dda.

- A mae damp 'da fi yn dod drwy'r ffenest yn y stafell wely, yn y stafell fyw, yn y bathrwm a'r gegin a maen nhw'n dal i ddweud fod dim digon o arian i ddodi ffenestri newydd miwn.
- Ych chi'n cael damp ar y welydd a'r plaster yn cwmpo bant o achos y "condensation".
- Mae twll 'da fi yn y gegin oedd yna pan symudes i mewn ym mis Chwefror a mae 'na to. Twll yw e a mae e'n pydru bant a chi'n gwybod fframyn y drws, dyna ddangos mor llaith yw e, allwch chi wthio'r fframyn fel'na am ei fod e mor wlyb a phan geson ni'r tywydd drwg ar ddechre'r wythnos, oedd fy nghegin i dan ddŵr achos ddaeth y dŵr dan y drws, es i lawr a wedon nhw wrtho'i nad oedd e'n flaenoriaeth.

- Mae a wnelo'r esiamplau mwyaf amlwg yn yr astudiaethau achos hyn a'r tai teras hyn lle nad yw cynllun y tai bellach yn cael ei ystyried yn addas.
- Mae rhai o'r sylwadau mwyaf anffafriol yn ymwneud â mathau arbennig o dai yn ogystal â hanes cynnal ac atgyweirio.
- Nid yw mathau o eiddo ac ardal a ystyrid gynt yn ddymunol yn aros felly am byth. Mae dyheadau a disgwyliadau yn newid dros amser ac eiddo oedd unwaith yn fodern a deniadol yn dechrau'n edrych yn ail orau.
- Mae hyn yn arbennig o wir am fflatiau a mathau anhraddodiadol o adeiladu.
- Mae hefyd yn ymwneud â maint yr annedd. Gellid gweld nad oes gan y problemau sydd fel arfer yn gysylltiedig a fflatiau un ystafell wely ddim i'w wneud a'r eiddo ond yn hytrach a'r sawl sy'n byw ynddynt. Fodd bynnag, y rheswm pam fod dynion ifainc sengl yn bennaf yn byw mewn eiddo o'r fath yw nad yw grwpiau eraill yn hoffi'r math hwn o lety. Nid ydynt yn rhoi'r pecyn o wasanaethau tai a welir fel un addas gan y sawl â mwy o ddewis. Yn hyn o beth, maent yn ffurfiau hen ac annerbyniol o fyw i lawer o'r gymuned.

3.12. Mae ffyrdd eraill lle mae treigl amser yn effeithio ar syniad am ddigonolrwydd stadau. Un enghraifft yw cyfleusterau parcio. Nid yw'n hawdd yn

aml addasu stadau a gynlluniwyd cyn i geir fod yn normal i deuluoedd ar gyfer parcio ceir, ac nid yw systemau ffyrdd yn addas o ran diogelwch. Mae stadau fyddai unwaith wedi eu gweld fel rhai a gynlluniwyd yn dda wedi dod dan effaith newid mewn patrymau defnyddio ac ymddygiad.

3.13. Effeithiwyd ar yr holl stadau a gynhwysir yn yr astudiaeth hon gan amrywiaeth o brosesau sydd yn dal i ddigwydd.

- Cysylltir newid a throsiant poblogaeth nid yn unig â newid economaidd neu broses o dai yn heneiddio ond hefyd gyda newid demograffig a phoblogaeth yn heneiddio.
- Mae dwysedd plant a phobl ifainc ar stadau yn adlewyrchu carfannau plant a'r broses o brifio.
- Mae cyfnodau ym mywyd stadau lle ceir problemau penodol cysylltiedig â gangiau, a dilynir y rhain gan gyfnodau lle nad yw problemau o'r fath mor amlwg.
- Gellir eu dilyn eto gan gyfnod arall lle mae gangiau yn fwy amlwg. Yn yr un ffordd, mae cyfnodau o sefydlogrwydd cymharol yn y boblogaeth a chyfnodau lle mae lefel uchel o drosiant a symud.
- Ceir cyfnodau hefyd lle mae poblogaethau yn weddol gytûn a chyfnodau lle mae mwy o wahaniaeth a phegynnu mewn cymuned.
- Yn y rhan fwyaf o'r stadau a gynhwysir yma, arweiniodd heneiddio'r boblogaeth at fwy o

wahaniaeth oedran a phegynnu mewn dulliau o fyw ac ymddwyn nac yn y gorffennol. Wrth i'r garfan hynaf o denantiaid heneiddio, felly hefyd y dechreuodd tebygrwydd cymharol yr oedrannau oedd yn gysylltiedig a'r dyraniadau cynnar ddirywio.

- Mae mwy o wahaniaeth oedran a chymdeithasol ar y rhan fwyaf o'r stadau heddiw nac yn y gorffennol. Gellid dadlau fod hyn yn rhwym o greu tensiynau. Bydd tenantiaid sefydledig yn cael mewnlifiad o bobl iau yn tarfu ar yr hyn ddaeth yn eu barn hwy yn norm ar y stadau.
- Nid newydd-ddyfodiaid yn unig sy'n destun amheuaeth a gelyniaeth, ond mae gwahaniaeth oedran ac amgylchiadau aelwyd hefyd yn arwyddocaol.

PRYDERON PENNAF Y TRIGOLION

3.14. Yn erbyn y cefndir hwn, mae cryn nifer o bryderon yn cael eu nodi yn yr ymchwil. Rhestrir y rhain yn fras dan dri phennawd:

Pobl

- Cyffuriau a chamdrin cyffuriau;
- Troseddu ac ymddygiad gwrth-gymdeithasol;
- Dulliau o fyw gwahanol ac afreolaidd ac ymddygiad sy'n tarfu neu yn fygythiol;
- Diffyg cyfleusterau i blant a phobl ifainc a'r canlyniadau yn nhermau eu hymddygiad;

- Pegynnu oedrannau;
- Gwrthdaro rhwng trigolion newydd ac eraill;

Eiddo

- Eiddo gwag;
- Hen eiddo
- Fflatiau (yn enwedig fflatiau un ystafell wely)
- Esgeuluso eiddo a chyflwr gwael;
- Gwasanaethau atgyweirio gwael;
- Pryder am rai rhannau o stadau gyda phroblemau eiddo penodol a chanlyniadau hyn;
- Pryderon am godiadau rhent posibl.

Adnoddau

- Unigrwydd a diffyg mynediad at swyddi ac ystod o gyfleusterau;
- Diffyg gwaith yn lleol;
- Costau cludiant uchel a chludiant cyhoeddus anaml;
- Ystod cyfyngedig o siopau lleol a phrisiau uchel yn y siopau hyn;
- Ansawdd wael cynnal a gwasanaethau'r stad;
- Lefel ac effeithiolrwydd y gwasanaeth heddlu.

CYFFURIAU A THROSEDD

- Mae cyffuriau, ar y cyfan, yn beth newydd, wyddoch chi, peth newydd, ond 'roedd y stadau hyn yr un fath cyn i gyffuriau ymddangos. Rhaid i fi ddweud, mae gan y bobl lawer i feio eu hunain amdano, pob math o bobl. Y bobl hyn, a finne yn eu plith, rwy wedi byw, tair cenhedleth o blant, a 'dyn nhw ddim yn mynd ddim gwell. A nid yr ysgolion yn unig yw e, mae gan rieni lot i'w wneud ag e. Mae'n rhaid i'r rhieni reoli eu plant, cyn y gallwch chi symud gam ymlaen.
- Mae lot o droseddu, wastad troseddu.
- Os ydych chi'n gweld rhywun yn gwneud rhywbeth, ych chi'n meddwl ddylech chi ddweud rhywbeth, ffono'r heddlu, achos ydych chi ddim isie dial
- Y bobl hyn sy'n byw yn y stryd, y bobl sydd wedi bod yma ers blynnydde, mae gormod o ofan arnyn nhw i wneud dim. Os oes dim ofan arnoch chi i riporto rhywun a dyma chi'n gwneud, a nhw'n ffindo mas, dyna ni wedyn. Fyddan nhw'n dwgyd eich car chi, yn rhoi bricsen trwy eich ffenest. Felly mae pobl jyst yn mynd i mewn a chau eu dryse ac esgus nad oes dim byd yn mynd ymlaen am bod gormod o ofan arnyn nhw i wneud dim byd.
- roedd pobol ofan eu riporto nhw. Beth sy'n mynd i ddigwydd i'ch tŷ chi?
- wnaiff pobl ddim gweud dim am y rheswm syml os gwnan nhw, gewch chi fricsen drwy eich ffenest a fyddan nhw yn torri eich car chi, os oes gyda chi gar. Allwch chi sôn am beth a mae'r Heddlu jyst yn wherthin, yn wherthin. Maen nhw wedi torri mewn i 'nhŷ fi tua 10 gwaith. A wedi torri mewn i 'nghar i, dau gar, a chi'n gwybod, mae'r insiwrens jyst yn mynd lan a lan, fel eich insiwrens eiddo, yn mynd lan a lan. A allwch chi ddim forddo talu, oherwydd pobol felna.
- Does dim byd i'r rhai ifenc, o 13 i 16, dim byd iddon nhw wneud. Felly beth maen nhw'n wneud, maen nhw'n mynd i'r siopie diod, prynu canie o lager, poteli o seidr.
- Beth sydd yn fy nghadw i yma yw bod gen i deulu yn byw ar y stâd a pheidiwch a nghan-ddeall i, mae'r amseroedd da yn fwy na'r rhai drwg, mae mwy o amser da, ond yr amser drwg sy'n aros yn y cof. O ran ansawdd y tai sydd 'da ni fan hyn, o gymharu â lle'r arferen i fyw yn Llundon, tase fy ffrindie fi'n gweld, fase nhw'n genfigennus iawn 'sen nhw'n gweld beth sydd gen i. Os nad ych chi'n dreifo car, a dwy i ddim, allwch chi ddim dibynnu ar y bysus achos maen nhw wastad yn cael eu cymryd bant oherwydd y fandalieth, 'doedd dim gwasanaeth bysus gyda ni wedi 6 y nos tan ryw gwprwl o fisoedd yn ôl llynedd oherwydd wnaethon nhw wrthod hala bysus lan am fod rhai plant yn mynd ar y bysus ac yn dwgyd oddi ar y gyrwyr ac yn towlu canie oddi ar y bws, yn dod arno'n feddw ac yn cymryd cyffurie. Pawb arall sy'n diodde.
- Yn ein stryd ni nawr, rhaid bod tri neu bedwar o bobl ar gyffurie yno. A mae wedi mynd nawr pan fyddwn ni'n cwyno, wel, yn ni jyst ddim yn cwyno dim mwy. Allwch chi fynd at y Cyngor a wnan nhw ddim byd am y peth. Mae e i fod yn gyfrinachol, ond shwt maen nhw'n ffeindo mas eich bod chi wedi cwyno..

CYFLEUSTERAU A GWASANAETHAU LLEOL

- Flynyddoedd yn ôl roedd yna siopau'n arfer bod yma, siop bysgod, cigydd.
- A siop ffrwythe a llysie. Roedd siopie fan hyn i gyd.
- Maen nhw (y siopau) wedi dechre cau'n gynnar.
- A maen nhw'n codi pris uchel am mai nhw yw'r unig un.
- Ie. Rhaid i chi fynd os nad ych chi'n mynd i'r dre.
- Dyma'r unig siop rownd fan hyn felly gallan nhw godi.
- Roedd hi'n arfer bod ar agor o 7.00 a.m. tan 10.00 p.m. a nawr mae hi ond ar agor 8.00 a.m. i 6.00 p.m.
- Wel, 'does dim byd i'r plant a mae pobl yn meddwl pam eu bod nhw'n troi at gyffurie, ond pan nad oes dim arall i'w wneud maen nhw yn troi at gyffurie.
- Ddim yn gyment y plant yw e, 'does dim byd i'w wneud 'da'r bobl. 'Does dim byd yma. Mae un clwb bach. Gewch chi ddeg o bobl yna a mae e'n llawn. Rwy'n

gwybod achos arferen i helpu i redeg y pêl-droed, y tîm pêl-droed, y tîm ieuenctid, ac fe gethon ni rwbeth i lawr yna un tro, ac oedd hanner y tîm yno, a dyna chi. Mae tair ystafell, rhywbeth felna, a mae mor fach allwch chi wneud dim byd. Ac am gyfleustere i'r plant, y cyfan sydd ganddyn nhw i'w wneud yw torri ffenestri neu losgi ceir., Yn llythrennol, dyna'r cyfan maen nhw'n wneud.

- Rwy i mewn cul-de-sac a mae llwyth o blant a'r cyfan maen nhw'n wneud yw ymladd. 'Does dim byd arall 'da nhw i wneud. Os byddan nhw'n whare pêl-droed yn y stryd fe gewch chi gymydog yn cwyno fod y bêl yn mynd i'r ardd neu yn bwrw'r car. 'Does dim unman iddyn nhw fynd. 'Dyn nhw ddim ar gaeau'r ysgol, 'does dim glaswellt.
- Mae'n lle reit dda i'r ysgolion, yn agos iawn at y dre. Mae gyda ni siopie lleol sy'n eitha da. Felly wy'n hoffi'r ardal. Falle ein bod ni mewn lle bach tawel yn y gymdogeth ac yr ydyn ni i lawr cul-de-sac bach oddi ar cul-de-sac, felly yr unig blant yn y stryd ni yw plant teuluoedd ac ar hyn o bryd, maen nhw'n eitha ifanc ac yn gwneud bach o sŵn, ond dyna'r cyfan.

Dirywiad Mewn Cyflwr

3.15. Mae teimlad cyffredinol ymysg y trigolion fod yr ardaloedd lle maent yn byw wedi dirywio. Teimlir hyn yn arbennig gan y trigolion hyn sy'n dueddol o edrych yn ôl i'r hyn all fod mewn gwirionedd yn wedd ramantus ar y gorffennol. Y mae trigolion eraill yn cyfeirio at hen broblemau ar stadau. Nid yw'r holl drigolion yn tybied fod gangiau a phroblemau gyda phobl ifainc yn ffenomen newydd. Nid ydynt oll yn awgrymu nad oedd problemau anhrefn, meddwdod ac ymladd yn y gymdogaeth yn y gorffennol. Ar yr un pryd mae parhad deniadau rhai stadau i drigolion yn gwrthddweud y farn eu bod wedi dirywio i'r fath bwynt lle nad ydynt bellach yn fannau braf i fyw ynddynt. Serch hynny, mae disgwrs pendant sy'n pwysleisio dirywiad:

- dirywiad yng nghyflwr ac ansawdd eiddo;
- dirywiad yng nghynnal a golwg y gymdogaeth ei hun;
- dirywiad mewn ymddygiad ac yn enwedig parthed materion trosedd, ymddygiad gwrth-gymdeithasol a chyffuriau;
- dirywiad yn ansawdd cyfleusterau lleol, siopau a chludiant
- dirywiad mewn cyfleusterau i blant a phobl ifainc.

3.16. Mae dirywiad mewn cyfle economaidd i drigolion lleol yn thema gref a pharhaus yn y rhan fwyaf o ardaloedd, fel tensiynau rhwng gwahanol grwpiau o drigolion, rhwng newydd-ddyfodiaid a thrigolion sefydledig, rhwng trigolion iau a hŷn, rhwng ieuenctid afreolus a phobl hŷn.

Adnoddau

3.17. Mae'r astudiaethau achos a gwblhawyd yn yr ymchwil hwn yn rhoi cryn dystiolaeth o gryfderau mawr sy'n gysylltiedig â stadau.

- Mae'r trigolion yn meddwl am y rhan fwyaf o eiddo ar y stadau fel rhai o ansawdd dda. Nid yw rhai wedi eu cynnal i'r safon y buasai pobl yn ddymuno ond yn nhermau lle, safon, maint a chyfleusterau, mae'r rhain yn well na thai mewn mannau eraill. Unwaith eto, y mae rhai eithriadau. Mae tai llai, rhai hŷn a fflatiau yn llai tebygol o gael eu gweld yn ddymunol, ond eithriadau yw'r rhain.
- Mae cryn dystiolaeth yn y grwpiau trafod o bobl gydag ymlyniad cryf i'r ardal ac o grwpiau teulu a chyfeillion cryf mewn stadau. Mae cydlyniad cymdeithasol a rhwydweithiau mewnol cryf mewn stadau. Cefnogir aelwydydd gan deuluoedd a chymuned mewn llawer achos. Mae hyn yn fwy tebyg o fod yn wir ymysg trigolion mwy sefydledig a chyfeirir

ato amlaf gan bobl hŷn neu rai â phlant yn yr ysgol. Fodd bynnag, mae cryn nifer o denantiaid diweddar hefyd wedi symud i'r stadau oherwydd cysylltiadau teulu a chyfeillion sydd ganddynt yno eisoes. Mae'r rhwydweithiau cynnal ar gael i eraill ar wahân i denantiaid sefydledig.

- Yn ychwanegol at y ffactorau hyn mae trigolion yn cyfeirio'n arbennig at sicrwydd daliadaeth sy'n gysylltiedig â thai sector cyhoeddus. Trafodir y pynciau hyn yn fanylach isod mewn perthynas â daliadaeth tai.

POBL IFAINC AR STADAU

- *Dim ots am faint mae'r stâd yn mynd ymlaen, os nad oes dim byd i'r plant wneud yna mae'n mynd i aros yr un fath. Mae'r plant yn dod mâs nawr, a does dim byd i'w wneud, ac fe aiff yn waeth.*
- *Mae'r rhai yn eu harddege wedi dechre mynd mâs nawr ar y strydoedd, a bydd y rhai iau fydd yn tyfu lan yn eu dilyn nhw.*
- *Mae diffyg mawr o ran presenoldeb yr heddlu.*
- *Felly dros gyfnod o 30 mlynedd, i mi, rwy wedi gweld gwahanieth mawr. Ddim yn gyment, ie, maen nhw'n dal i fynd o gwmpas mewn gangie, achos rwy'n cerdded y strydoedd, felly rwy'n gwybod eu bod nhw yna, a mae rhai llefydd, pan fydd rhywun yn y terminus, dyna lle mae'r fflatie, gyferbyn.*
- *Rwy'n hapus gyda'r tŷ a'r lleoliad. Ond mae problem gyda'r sawl yn eu harddege. Beth sy'n digwydd yn agored ac yn dreifio rownd, a bydd y plant iau yn dod dan ddylanwad y rhai yn eu harddege*
- *Rwy'n meddwl y bydd y rhai yn eu harddege yn gadael y nyth. Y sawl sy'n dod ar eu hole nhw yw'r broblem.*

TEULU A CHYMUNED

- O leia ar y stâd yma ryn ni'n nabod pawb. Tae chi'n symud i stâd arall fase'n rhaid i chi ddod i arfer gyda phopeth eto. Mae'n ardal newydd a dydy chi ddim yn gwybod popeth ac mae'n anodd.
- O ffordd hyn wy'n dod yn wreiddiol, a rwy'n nabod pawb.
- Wedi gweud hynny, i'r bobl sy'n symud lan 'ma, mae'n debyg eu bod nhw'n ei chael hi'n anodd. Mae pobl yn gyfeillgar fan hyn. Fel y fenyw symudodd drws nesa at mam, fe glywson ni bethe ond fe fydd mam yn dal i roi pethe iddi i'r plant achos rhai fel'na yn ni, cyfeillgar, nid nad yn ni eisie dim i wneud 'da chi.
- Rydyn ni wedi bod yma trwy'n hoes. Wy'n caru'r lle, wna'i byth symud. Dyma 'nghartre i, fan hyn ges i fy magu.
- Jyst 'mod i wedi 'nghwnnu man hyn, wedi byw yn yr un ardal am 28 mlynedd. Felly wna'i byth symud
- Mae gan lot o bobl yn..... blant a theuluoedd eu hunen nawr, felly mae wedi tawelu lot. Unrhyw brobleme chi'n gael yw'r rhai arferol a phlant yn ymladd, a rhai 13 a 14 oed yn sefyll o gwmpas, pethe felna. Does dim lot o drafferth.
- Mae tad a mam 'y mhartner i'n byw yma ac mae hi wedi byw yma drwy ei hoes a roedd hi eisie aros yma.... 'Doedd dim ots 'da fi cyn belled â bod pobl yn cadw draw ac yn meindo'u busnes.
- Rwy'n meddwl ei bod hi'r un peth mewn pob cymuned fach. Maen nhw bach yn rhyfedd gyda pobol o'r tu fas. Mae pobl yn iawn pan ych chi'n eu nabod nhw, jyst eu bod nhw bach yn od weithe
- Beth yw, fasen i ddim am symud i unman arall, mae pawb yn nabod pawb ac yn gofalu am ei gilydd. Fasen i ddim yn symud. Flynyddoed yn ôl roen i'n ystyried symud ond ddim nawr. O'i gymharu â llefydd erell a bod 'na ddim cludiant, dim ond un siop, a dweud y gwir, does dim i'w wneud, ond symuden i ddim. Rydyn ni'n falch o'r stâd.
- Ar ddiwedd y dydd, pam nag yn ni'n symud yw ein bod ni wedi gwneud ein cartrefi, rwy wedi a mae llawer ohonoch chi a 'ryn ni wedi gwario ffortiwn fach ar ein cartrefi, a dyna yw eich cartre chi, wedi'r cwbl. Fyddwch chi'n cau eich drws a allwch chi adel eich probleme i gyd tu fas, ond ryn ni angen mwy ar y stâd yma.

Adnoddau mewn perygl

3.18. Yn aml, tybir fod yr adnoddau a nodwyd gan y trigolion mewn perygl. Y farn amlycaf yn nhrafodaethau'r grwpiau ffocws oedd fod y stadau wedi dirywio dros y blynnyddoedd diwethaf. Yr oedd yr hyn oedd yn werthfawr i'r trigolion ac a'u denodd i symud i'r ardal a pheidio symud ymlaen mewn perygl.

- Mae pryder fod newid cymdeithasol ac economaidd sy'n effeithio ar stadau yn dod ag elfen o anhrefn ac yn niweidio enw da ardaloedd i'r fath raddau fel y tanseilir cryfder y gymuned.
- Mae pryder am enw'r ddaliadaeth a'r stâd.
- Mae pryder fod cyflwr yr eiddo a diffyg cyfle economaidd yn yr ardal yn peryglu natur ddeniadol y gymdogaeth i bobl leol a'r rhai â chysylltiadau ers amser maith.
- Mae gan rai o'r sawl sy'n mynegi atyniad cryf ac yn berchen ar rwydweithiau cryf yn y gymdogaeth yn nodi y buasent yn symud i rywle arall petae'r problemau yn cynyddu llawer.

3.19. Nid yw'r adnoddau fyddai o les i'r cymdogaethau hynny yn fregus ond buasai'n annoeth tybied nad ydynt mewn perygl.

Agweddau at Ddaliadaeth

- Mae tai cyngor yn cael eu gweld fel rhai diogel ac erys yr Hawl i Brynu yn hawl deniadol hyd yn oed i'r sawl nad ydynt yn bwriadu ei ddefnyddio. Er bod trigolion yn feirniadol o lawer agwedd o berfformiad eu landlord, nid oes ganddynt ofnau am golli tenantiaeth yn afresymol. Nid yw'n amlwg chwaith fod ofnau o'r fath yn bodoli mewn perthynas â chymdeithasau tai (LCC). Yn groes i hyn, mae gwir ofnau am hawliau daliadaeth yn y sector rhent preifat a'r ansicrwydd sy'n gysylltiedig â bod yn berchen eich ty. Mae tai rhent cyhoeddus yn cael eu gweld fel peth llawer gwell na dewisiadau daliadaeth eraill gan lawer o'r trigolion ar y stadau.
- Nododd trigolion nodweddion eraill stadau tai cyhoeddus ar rent oedd yn eu barn hwy yn fanteision mawr: ysgolion ac adeiladwaith, tawelwch, hygyrchedd.

3.20. Mae'r sawl gymerodd ran yn y grwpiau ffocws yn yr astudiaeth yn dangos cefnogaeth gref i dai rhent yn sector cyhoeddus. Mae cryn deyrngarwch i awdurdodau lleol fel landlordiaid ac i Gymdeithasau ac y mae cwlwm buddiannau cryf rhwng trigolion a'u landlordiaid.

ENW A STERODEIPIO

- Mae enw drwg ‘da fe oherwydd y bobol ddrwg cynt.
- Roedd yn arfer bod ag enw am fod yn ryff.
- Dyna beth ddywedodd rhywun, roedd e’n arfer bod yn waeth na mae e nawr.
- Flyndde’n ôl pan oen i’n iau, roedd enw drwg ‘da fe. Ond mae’n gwaethgu nawr.
- Ryn ni’n cael ein rhoi yn yr un dosbarth â’r drygis achos ein bod ni’n byw yn - felly oes dim enw da iawn gyda ni, wir, achos eu bod nhw’n meddwl ein bod ni i gyd yr un fath. Pan fyddwch chi’n rhoi eich cyfeiriad, ‘dyw pobl ddim yn meddwl llawer ohonoch chi oherwydd y cyfeiriad.
- Rwy’n meddwl bod elfen o wir yn y stereodeipio ond beth sy’n digwydd yw bod y rhan mwyaf amlwg yw beth mae pobl yn weld a dyna sut maen nhw’n barnu. Oherwydd bod trwbwl yna, ac fel y dywedon ni, dim ond lleiafrif bach sy’n creu trwbwl, ond am ei fod e mor amlwg, dyna sut mae pawb yn yr ardal yn cael eu paentio. Maen nhw i gyd yn cael eu barnu yn ôl y sawl sy’n creu trwbwl.
- Ac os triwch chi gael credyd yn rywle a dweud eich bod chi’n byw ynWnan nhw ddim ei roi e i chi.
- Rwy wedi bod am gyfweliade cyn hyn a maen nhw’n gofyn, Ble ych chi’n byw, a roies i gyfeiriad mam. Fasen i ddim yn gweud wrth neb ‘mod i’n byw yno achos chi’n gwybod nag yn nhw’n mynd i roi job i chi, a mae e’n wir. Dim ots beth ych chi’n wneud, os ewch chi i brynu hur-bwrcas neu rwbeth.
- A maen nhw jyst yn ei roi yn y papur fel tase pawb yn y stryd yn defnyddio cyffurie. Maen nhw wedi gwneud cyrch ar gyment o dai mewn un stryd, a wedyn rydych chi’n gweld rhywun ych chi’n nabod a maen nhw’n dweud, o, ti’n byw yn y stryd ‘na.
- Chi’n cael eich paentio â’r un brws.
- Os dodwch chi y cyfeiriad hwn i l;awr a hala am job.... Chewch chi mo’r job. Cyn belled ag y maen nhw yn y cwestrwn, os ydych chi’n byw ynchi’n lleidr neu ar smac neu ta beth.
- Wel rwy’n meddwl fod pobol ar y stade preifat yn meddwl fod pawb sy’n rhentu ar fudd-dâl tai a heb swydd. A maen nhw’n ddigon cyflym i bwynto bys a gweud taw eich plant chi sy’n achosi probleme am eich bod chi’n rhiant sengl neu’n ddi-waith, ar y dôl neu’r soshal. Eich plant chi yw’r broblem achos ‘sda nhw ddim dau riant neu ddau riant ond heb waith.

DALIADAETH TAI

- Rwy'n meddwl taw'r gwahanieth yw os oes tŷ Cyngor'da chi a bod eich plant wedi tyfu lan. Pan maen nhw'n 25oed, mae'n rhaid i chi dalu rhent amdanyn nhw. Felly tase tri o blant gyda chi a'u bod nhw'n sefyll yn y tŷ fase'n rhaid i chi dalu £7.80 am bob plentyn yn y tŷ.
- Ac os ydych chi'n prynu'ch tŷ eich hun 'does dim ots tase deg o blant yn byw 'da chi. 'Does dim raid i chi dalu ceiniog.
- Well gen i stico 'da'r Cyngor
- Wel, gwell y diawl ych chi'n nabod na'r diawl ych chi ddim.
- Rwy'n meddwl fod pobl yn dechre prynu tai achos ei fod e'n rhatach gyda morgais na'r hyn mae'r Cyngor yn ofyn am rent, maen nhw wedi ei roi e lan eto.
- Roedd hi'n hollol amhosib cael dim wedi ei wneud gan y Cyngor. Warien i'r arian i gael ei wneud e fy hun. Ar ddiwedd y dydd, fi bia fe.
- Fasen i'n falch o 'nghartref tae e'n eiddo i'r Cyngor neu yn breifat. Roen ni eisie prynu tŷ ac yr oedd yn rhatach cael morgais na rhentu
- Os mai'r Cyngor bia fe rhaid i chi aros i gael atgyweirio ond os taw eich tŷ chi yw e, fe wnewch chi'r gwaith yn syth.
- Ond gyda'r Gymdeithas Dai mae lot o bobl fel fi, yn riant sengl, allwch chi ddim cael morgais. Yn bersonol, rwy wedi bod â nhŷ fy hun, a galla'i ddweud yn onest na fasen i byth yn cymryd morgais eto, rwy'n eitha hapus i rentu am weddill fy mywyd. Ar ddiwedd y dydd, ddim chi bia fe. Ond rwy'n eitha hapus fel mae pethe. Rwy'n meddwl ei fod e'n dda, mae'r rhenti yn dda, a'r prisiau lawr fan hyn yn gampus. Ac mae'n ardal neis
- Fydd y tŷ byth yn eiddo i chi os ydych chi'n talu rhent. Fyddwch chi'n talu rhent am flynydde ac os oes morgais 'da chi, mae'n rhatach na rhent a chi bia'r tŷ. Wy'n gwybod bod yn rhaid i chi gynnal yr eiddo, ond os oes tŷ Cyngor'da chi a phroblem gydag atgyweirio, allen nhw gymryd misoedd a misoedd i ddod i'ch gwneud chi. Parthau sydd gyda nhw a maen nhw ond yn mynd i barth am chwe mis neu dri mis, yna maen nhw mynd i un arall a gwneud y gwaith atgyweirio. Felly allech chi fod yn disgwyl chwech neu naw mis am atgyweirio eich tŷ Cyngor.

RHENTU PREIFAT

- Mae fy merch i'n rhentu'n breifat ers iddi briodi mae wedi bod mewn pedwar tŷ gwahanol. Mae'r un mae hi ynddo yn awr yn fwy addas. Mae'n eiddo imae'n dŷ newydd, mae popeth ynddo fe, ond yr un diwetha oedd hi'n byw ynddo, roedd e'n cwmbo'n bishis a fe ddaeth y landlord gan y diwrnod a dweud ei fod e'n mynd i roi gwres canolog a hithe'n meddwl, grêt. Hen dŷ oedd e, a roedd yntau wedi cael tomen o hen reiddiaduron rhydlyd oedd e wedi gael ar sgîp, dim un ohonyn nhw'r un peth, a dyma fe'n dechre torri'r welydd oedd hi newydd addurno a gwneud tylle, a dyma nhw'n gollwng a'r holl ddŵr yn dod drwy'r nenfyde a difetha'r gwaith addurno a'i charped, a phan ofynnodd hi am iawndal, dyma fe'n dweud fod ganddo rywun mewn golwg a fase'n well 'tae hi'n symud. Felly fe wnaeth. Ac yr oedd ei rhent am hynny yn £75 yr wythnos am hynny heb wres canolog, hen ffenestri, rhai wedi torri a wnaeth e ddim hyd yn oed dod rownd i atgyweirio.
- Am nad oes gan y swyddfa lais yn hynny, am ei fod e'n rent preifat pan ewch chi i gwyno maen nhw'n dweud nad yw e'n ddim i'w wneud gyda nhw gan ei fod yn dŷ preifat felly rydych chi'n gorfod aros gyda phwy bynnag maen nhw wedi rhentu'r eiddo iddo nhw
- Roeddwn i'n denant preifat achos roen i'n talu rhent ychwanegol ac fe ges i'r trydan wedi ei wnued, a fydde fe'n gwneud dim i mi. Rwy wedi sôn am hynny'n amal.
- Well gen i fod yn denant Cymdeithas Dai na thenant preifat. Yn bendant. Rwy'n meddwl fod gen i fwy o hawlie. Mae gyda chi fwy o hawlie i ofyn "Pam nad yw'r gwaith yma'n cael ei wneud?" "Pam nad yw'r gwaith yma'n cael ei wneud?" "Pam fod fy nrws ffrynt i'n gollwng dros bob man?". Gyda thenant preifat, rwy wedi bod yn denant preifat a roes e ddim byd i mi.
- Rwyf wedi bod yn denant preifat a chyfarfyddes i rioed â'r landlord, ond fe es i at asiant, asiant y landlord, ond allen i byth gael gafael arno fe. Dim cyswllt o gwbl. Allen i byth gael gafael yn neb. Mae'n well bod yn denant Cymdeithas Dai.

3.21. Wedi dweud hyn mae'r un mor glir nad yw cefnogaeth a dewis pobl i rentu yn hollol bendant. Yr oedd bron bawb a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws yn mynegi awydd i fod yn berchen eu cartref ac yr oedd eu cefnogaeth i barhau i rentu yn aml â mwy i wneud â diffyg cred fod bod yn berchen tŷ yn ddewis iddynt hwy. Mae problemau fforddio, gwerthu (petaent yn arfer yr Hawl i Brynu), ansawdd tai'r sector preifat a materion dewis yn arwain pobl i gefnogi rhentu yn hytrach na chred neu ddewis bendant i ddaliadaeth. Cyfeiriwyd hefyd at wahanol gyfrifoldebau a chostau oedd yn gysylltiedig ag atgyweirio fel manteision rhentu yn y sector cyhoeddus.

3.22. Yr oedd gan y sawl gymerodd rhan yn y grwpiau ffocws wahanol farn o wahanol landlordiaid. Nid oedd fawr o gefnogaeth i rentu preifat. Nid oedd sicrwydd daliadaeth a gwerth am arian yn y sector hwnnw i'w gymharu â'r sector cyhoeddus na'r sector rhent cymdeithasol. Serch hynny gwnaed sylwadau am y dewis a'r ansawdd y gellid ei gael, am bris uwch, digon gwir, yn y sector rhentu preifat. Cafodd cynghorau a chymdeithasau tai ymateb llawer mwy positif na landlordiaid preifat. Yr oedd cryfderau a gwendidau gan y naill a'r llall: gwelwyd fod cymdeithasau tai yn rhoi llety o ansawdd uwch ond ar rent uwch, lle gwelwyd bod cynghorau yn rhoi llety o ansawdd is, ond ar rent is.

PERCHENOGAETH TAI A'R HAWL I BRYNU

- Prynu'r tai, iawn; dychmygwch fod y fenyw fan hyn isie prynu ei thŷ, fase hi ddim yn prynu hwnna, achos mae ei ffenestri hi'n cael eu torri o hyd
- Ond y fenyw fan hyn, tase hi isie prynu ei thŷ, a hithe'n talu £30,000 amdano fe, ond pan aiff hi i'w werthu e, fase hi ddim yn cael £30,000, fase hi'n lwcus i gael £20,000.
- Ac i roi enghraifft i chi, ar draws y ffordd i mi, fe brynodd e ei un e, roedd e ar werth pan symudes i miwn 12 a hanner o flynyddoedd yn ôl, ac mae e'n dal ar werth, all e ddim cael gwared ohono fe, mae e wedi trio'r Cyngor, a dyw'r Cyngor ddim ise gwybod, ddim isie fe'n ôl.
- Wel mae fy nghymdogion newydd werthu eu tŷ, fe gymerodd dair blynedd ac fe gymerodd y pris isa amdano fe..... Oherwydd lle mae e.
- Ryn ni newydd wneud cais i brynu'n un ni, hwn oedd y tŷ rown i isie, rwy wrth fy modd yno a 'does dim angen gwneud dim, mae popeth wedi ei wneud felly waeth i fi ei brynu. Lle'r oedden i, fase wedi costio dwyweth gyment i'w brynu. Rwy'n hapus gyda hwn, yr unig beth nad wy'n hapus ag e yw'r parcio oherwydd mae cilfan fach y tu allan ac fe allwn i brin gael ein car i mewn a naw gwaith mas o ddeg mae car rhywun arall yno.
- Allen ni ddim godde fel oedd e a dyma ni'n dechre ei wneud e lan ac fe allwn i

gael morgais yn rhatach na'r rhent, felly mae'n werth prynu, a f'un i yw e ar ddiwedd y dydd wedyn.

- Stâd Cyngor fydd hi wastad, os ydyn nhw wedi ei phrynu neu beidio, o ble bynnag ydych chi wedi dod
- Fe fues i'n berchen fy nhŷ fy hun a mae hwnnw gen i nawr ac yr wy'n teimlo'n well achos 'does dim rhaid i mi boeni am atgyweirio, y cyfan mae'n rhaid i mi wneud yw ffonio ac mae wedi ei wneud mewn amser byr, a tasen i yn fy nhŷ fy hun, yn dibynnu ar faint y job, allsen i feddwl "Shwt mae talu am hwnna?" Dyna'r prif reswm.
- Rwy'n meddwl, tase chi'n prynu a'ch bod eisie mynd i rywle arall fase chi'n cael trwbwl i'w werthu. Fase'n rhaid i chi ei rentu e mas.
- Ie, gawson ni'r broblem yna lan man hyn... Wnaethon nhw brynu'r tŷ a'i rentu'n breifat i rywun a wnaethon nhw ddinistrio'r lle
- Rydych chi'n gwybod fod morgais yn rhatach achos mae'r rhent yn £55.
- Allwch chi ddweud pwy yw rhai o'r bobl sydd wedi prynu'r tai lan fan hyn achos mae'r to a'r ffenestri gwreiddiol gyda nhw. Achos geson ni ffenestri newydd, y gwterydd a'r ffensys a phopeth felna, os wnaethoch chi brynu eich tŷ fasech chi wedi coli hynna i gyd.
- Ie, ddylech chi aros nes bod nhw wedi cwpla gwneud y tai i gyd, yna prynu un..

CYMDEITHASAU TAI

- *Roeddwn i gyda Chymdeithas Dai ac yr oedd y rhent oedden ni'n dalu yn arswydus o uchel, a rhentu heb y Treth Cyngoroedd hwnna. Roedd rhaid cael £85 yr wythnos jyst i fyw yna,*
- *Mae tua £44 (yma)*
- *Rwy'n meddwl gyda Chymdeithas Dai mae'r tai yn cael eu cadw'n well, rwy'n meddwl, gyda'r Cyngor' does dim yn cael ei wneud. Does dim yn cael ei wneud o gwbl.*
- *Rhaid i chi gael y tân wedi ei drin bob chwe mis neu flwyddyn, rhaid i chi fynd i swyddfa'r Cyngor a gwneud apwyntiad i hynny gael ei wneud, ac mae'r Gymdeithas Dai yn gwneud hynny'n syth.*
- *Rydyn ni'n byw yn y tai, yn eu rhentu nhw gan, ond eu tai nhw yw nhw a maen nhw eisie eu cadw nhw yn deidi er mwyn i rywun arall symud i mewn a'u cael nhw'n berffeth.*
- *Yr anfantais yw na allwch chi brynu'r tai. Allwch chi brynu un Cyngor, ond allwch chi ddim prynu'r tai hyn, sy'n biti*
- *Mae'r gair cymdeithas dai, mae e'n stereodeip ofnadw, hyd yn oed i mi, mae'n golygu'r anghenus. Rydych chi'n mynd at gymdeithas dai am eich bod yn despret eisie'r lle. Ond efallai 'mod i'n cael fy marn o'r amser flynyddoedd yn ôl pan oen i'n byw yn Llundon, roedd cymdeithas dai yno ac roedd e fel i bobl ddigartref. Roedd cymdeithasau tai yn arfer bod i deuluoedd digartref i gyd, a rwy'n meddwl taw o fan hynny mae'r ddelwedd yn dod. Manteision rhentu eich tŷ yw eich bod chi'n cael eich gwaith trwsio wedi ei wneud a 'dyw e ddim yn costu. Fel fe gawson ni'r gegin a doedd e ddim yn costu i ni, rhai ohonon ni wedi cael welydd a ddim yn gorfod talu. Wy ddim yn dweud nad ydyn ni'n talu trwy ein rhent, achos yn amlwg dyna beth yw pwrpas y rhent, ond dyna ochr dda rhentu. Unwaith y prynwch chi, rydych chi'n gorfod talu. Mae pobl wnaiff eu prynu dim ond er mwyn rhentu a mae llawer o drwbwl wedi dod ar y stade oherwydd 'ny. Pobl wedi eu prynu, ffaelu eu gwerthu ac yn eu rhentu nhw mas i faw isa'r domen.*

Landlordiaid a Thenantiaid

3.23. Er eu bod yn cefnogi ac yn deyrngar i landlordiaid, yr oedd gan y sawl gymerodd ran yn y grwpiau ffocws yn yr astudiaeth hon feirniadaeth gref o'u landlordiaid. Yr oedd y rhain yn ymwneud yn arbennig a diffyg dylanwad dros yr hyn oedd landlordiaid yn wneud, diffyg ymateb i drigolion a'u sylwadau. Diffyg gwranddo ar denantiaid. Cysylltir llawer o'r sylwadau hyn â datganiadau am ddiffyg grym trigolion i effeithio ar yr hyn sy'n digwydd ar eu stadau.

3.24. Awgryma'r prif thema am ddirywiad fod ysbryd a disgwyliadau yn isel ymhlith llawer o drigolion. Cyfeirir at fentrau sydd wedi dechrau gwneud gwahaniaeth neu i reolaeth tai a rheolwyr sydd wedi gwella amgylchiadau, ond eithriadau yn hytrach na'r rheol yw'r rhain. Cysylltir y farn amlycaf am dai yn y sector cyhoeddus â siom am yr amgylchiadau mae pobl yn byw ynddynt a'r driniaeth a gânt gan landlordiaid ac eraill.

3.25. Efallai fod tuedd i briodoli gormod o'r newidiadau sy'n digwydd ar stadau i benderfyniadau mympwyol landlordiaid yn hytrach, er enghraifft, na newidiadau yn y galw neu natur ddeniadol yr ardal i ymgeiswyr. Serch hynny, y maent yn teimlo nad yw landlordiaid yn ystyried digon ar farn trigolion. Mae diffyg hyder yn y prosesau ymgynghori a chyfranogi ffurfiol a theimlad eang fod cliciau bychain yn cymryd gormod o ran mewn cymdeithasau tenantiaid a thrigolion, a'u bod yn aneffeithiol. Y mae'r profiad o godi pynciau o bryder yn un o weld dim yn digwydd a deuir i'r casgliad nad oes fawr o bwynt codi'r pynciau.

3.26. Ar yr un pryd mae cryn bryder am wastraff. Gwelir y ffordd mae landlordiaid yn cynnal eiddo ac yn gwneud penderfyniadau am addurno a thrwsio cyn gosod yn wastraffus ac yn gwobrwyo tenantiaid newydd yn hytrach na rhai sefydledig. Er bod trigolion yn cydnabod fod problemau adnoddau ac y cydnabyddir camau i wella amgylchiadau ar y stadau, yr argraff lethol yw nad yw'r trigolion yn ystyried digon ar farn trigolion.

LANDLORDIAID: GWRANDO AC YMATEB

- Rwy'n meddwl fod aelodau'r Cyngor sy'n gwneud y penderfyniadau yn gwneud dim ond trin papur a does dim syniad 'da nhw beth yw byw yn yr ardal..
- Mae'n wastad yn un rheol i'r Cyngor ac un arall i ni. Os nad ydyn ni'n talu'r rhent, fyddwn ni'n cael ein troi mas, ond gall y Cyngor wneud beth maen nhw moyn.
- Maen nhw'n bradu eu harian ar bethe dwl yn lle'r hyn sydd ei angen.
- Maen nhw wedi ei newid e nawr, beth maen nhw'n wneud nawr yw anfon darn o bapur mas. Mae rhai pobl ofan dweud fod hwn-a-hwn yn gwneud rhywbeth i'r stryd. Mae pobl yn ofnus, ac os dyweda'i fy mod i'n mynd i ddweud, fydd yna ddial. Felly beth maen nhw'n wneud nawr yw hala llythyre allan er mwyn i chi allu nodi i lawr unrhyw beth sy'n digwydd, felly dywedwch eu bod nhw'n cael chwech o gwynion am un person, fyddan nhw'n mynd eu hunen ac yn gweld y teulu a'i sorto fe mas. Felly fydd e'n cael ei wneud, ond y tu ôl i ddryse caeedig.
- Ac o'r blaen fydden nhw'n arfer cael cyfarfodydd..... nawr maen nhw'n cael cyfarfodydd strydoedd unigol sy'n fwy personol, ydych chi'n fwy o ran o'r peth am taw eich stryd chi yw hi
- Ac o'r blaen yr unig bobl oedd yn mynd oed dy sawl oedd isie conan am bobl erell a dweud mae hwn yn gweiddi, pobl sy'n conan am bethe sy'n eu beco nhw'n bersonol, nid am yr ardal leol a sut i wella'r lle. Dim ond pobl oedd yn mynd yno i ddweud nad oen i'n hapus â hyn, chi'n gwybod.
- Dywedwch fod un stryd â mwy o brobleme na'r ddwy arall, fydd pawb yn mynd i'r cyfarfod hwnnw a dim ond un stryd fydd e'n gweiddi a neb yn cael ei glywed. Ond nawr maen nhw'n cymryd pob stryd ar y tro, a dim ond pobl y stryd honno yn sorto pob stryd allan
- Beth mae'n rhaid i ni newid yw i'r Cyngor eistedd a gwrando ar beth mae'r tenantiaid yn ddweud. Oherwydd maen nhw fel tase nhw'n meddwl, o, chi'n gwybod, mae 'da ni ein tai ein hunen, a chithe mewn tŷ Cyngor, dyn ni ddim yn mynd i dalu dim sylw i chi.
- Dyw nhw ddim yn cymryd sylw.
- Allwch chi roi eich cwyn i mewn. Maen nhw'n dod lan a cerdded o gwmpas a dweud na allan nhw wneud dim eto.
- Neu maen nhw'n dweud fod y cyfrifiadur lawr a 'does dim cofnod gyda nhw a rhaid i chi aros misoedd eto.
- Os byddwch chi'n cwyno am deulu sy'n creu trafferth, y cyfan maen nhw'n wneud yw rhoi ffurflen i chi lanw a dweud beth ddigwyddodd, pryd digwyddodd e, oes tyst ac yn y blaen. Ac yna mae'r bobl ydych chi wedi cwyno amdanon nhw yn dod i glywed cyn iddyn nhw edrych i mewn i'r peth, hyd yn oed. A hynna'n gwneud pethe'n waeth
- ...ryn ni'n cwyno, yn dal i obeithio y bydd rhywbeth yn cael ei wneud
- Siaradwch gyda'r bobl
- Gofynnwch i'r bobl beth maen nhw moyn cael ei wneud i'w stade
- Gofynnwch ein barn ni. Rwy'n meddwl y dylen ni gael llais ar y stâd. Maen nhw jyst yn ein torri ni bant ac fe ddylen ni gael llais, bod yn rhan o benderfyniade

- Cyfathrebu. Dyn nhw ddim yn cyfathrebu.
- A mwy o barch.
- A tase nhw'n eich helpu chi i'w gynnal fel y dyle fe gael ei gynnal, nid eich rhoi chi mewn tŷ a gadael i chi. Dim cyfathrebu o gwbl. Dim oll.
- Dwy ddim yn teimlo fod neb yn cael ei annog i aros yma. Rwy'n meddwl, os nag yn ni'n cael ein hannog, yna fase pobl fase'n symud i mewn fory ddim chwaith
- Dydyn nhw ddim y tu ôl i ni o gwbl, fase'n well ganddyn nhw blesio'r bobl newydd i gadw heddwch
- Mae'r cyngor yn gofyn i chwi beth ydych chi moyn a phan fyddan nhw'n anfon i mewn, 'dyn nhw ddim yn gwneud dim
- Rwy i wedi bod yma ddeng mis ac fe gefes i ddau arolwg trwy'r drws. A wedyn maen nhw'n gofyn i chi beth ydych chi moyn. Nawr fydda'i ddim yn trafferthu ei anfon.
- Tydyn nhw ddim yn gwrando lot. Does dim llawer maen nhw'n wrando arno.
- Fel arfer, maen nhw'n anfon arolwg, ac yna mewn rhai misoedd, fe gewch adroddiad trwy eich drws yn dweud beth sy'n mynd i gael ei wneud, ond mae'n dweud eu bod nhw'n mynd i wneud pethau, ond 'does dim yn cael ei wneud
- Roedd cyfarfod rhyw wythnos yn ôl ond dim ond rhyw bump neu chwech droiodd lan.
- Rwy'n adnabod cwpl o bobl ar y pwyllgor fel yr oedd e, y TTRA, roeson nhw'r holl bethe hyn ryn ni'n siarad amdanyh nhw ymlaen achos mae 'da nhw blant, wel plant hyn, plant ifainc ar y stâd, a dim, cheson nhw ddim owns o ymateb.
- Rwy'n nabod rhywun oedd ar y pwyllgor a ymddiswyddodd achos doedd dim yn cael ei wneud.
- Siarad â wal frics. Ymddiswyddodd y pwyllgor i gyd.
- Allwch chi fynd a chwyno yn y swyddfa ond ar ddiwedd y dydd os dywedwch chi wrthyn nhw "dewch chi ac eistedd yn fy eiddo i am ba hyd bynnag", dyn nhw ddim eisie gwybod. Nag yn nhw'n byw yma felly 'dyw nhw ddim yn ystyried, od ar ddiwedd y dydd am faint o amser mae'r swyddfa ar agor, dyw e ddim ond gwastraff amser. Oherwydd pan fyddwch chi eisie cael gafael ynddyn nhw, allwch chi ddim. Maen nhw ar agor dri bore yn unig..
- Tri hanner diwrnod
- Felly does gyda chi neb i fynd i gwyno ato a'u hateb nhw yw, os yw hi cynddrwg â hynny, galwch yr heddlu. Pam dylech chi wneud hynny, eu gwaith nhw ar ddiwedd y dydd yw helpu i sortio'r probleme.
- Maen nhw'n rhoi llawlyfr i'r tenantiaid, rydyn ni i gyd wedi eu cael nhw a phan godwch chi bwynt yn y llawlyfr a dweud dyma beth ddywedon nhw wrth bobl pan oedden nhw yn symud i'r stâd os bydd rhai cymdogion yn peri rhai probleme, dyna fe, bant â nhw, ond pan gymerwch chi e a'i ddangos iddyn nhw maen nhw'n dweud nad yw e'n ddilys bellach, ei fod e wedi dyddio. Wy heb gael un newydd, wn i ddim am neb arall?
- Yr unig un gefes i oedd yr un un â gesodd mam, 19, 20 mlynedd yn ôl.
- Yr union yr un peth â ges i pan symudes i i mewn.
- Dyw e ddim wedi ei gyfoesi na dim.

• Dyw nhw ddim yn stico at eu canllawie, eu haddewidion. • Pan fyddwch chi'n mynd drosodd ac yn dweud mae'r broblem yma neu'r broblem arall, 'dyw nhw ddim wir eisie gwybod, maen nhw'n dweud nad oes digon o bobl yn cwyno, neu "cyn belled ag yr yn ni yn y cwestiwn, chlywson ni erioed am y broblem" • Y tro cynta maen nhw'n clywed. • Maen nhw heb glywed am y broblem neu 'does dim digon o bobl wedi cwyno. • A chithe'n gwybod o'r gore fod llwythi o bobl wedi bod yno. • Rŷn ni i gyd yn siarad ac os oes problem ddifrifol, fe fydd pobl yn dweud fe wnawn ni ddeiseb a fe gewch chi ddeiseb a maen nhw yn troi clust fyddar. Mae'n mynd dros eu penne nhw. • Ddyweddes i bopeth wrthi a sgrifennodd hi e lawr a dweud "Wel chi yw'r person	cynta sydd wedi dweud hyn wrtho'i" a wedes i "Na, fe ddaeth fy nghymydog rai wythnose'n ôl" a mynte hithe "Wel os nad oes neb yn sôn am y pethe yma". • Ges i'r un peth yn gwmws. Oedd e ar yr adroddiad, yr adroddiad ddaeth yn ôl wedi'r holiadur. "Ni ddygwyd rhain i'n sylw" neu rwbeth felna. • Na, allwch chi ddim credu beth maen nhw'n ddweud a beth ydych chi'n gael yn ôl yw "Wel, beth mae'n rhaid i chi wneud os yw'r plant allan yn ystod orie ysgol yw galw'r gwasanaethe cymdeithasol," a wedes inne "Galw gwasanaethe cymdeithasol? Peidiwch â siarad dwli, eich job chi yw hynna" a medde hi "Na, nid fy job i, wy ddim yn byw ar y stâd yma. Medde finne "Fe ddylech chi". • Cyn belled â bod y rent yn cael ei dalu, dyw nhw ddim yn malio beth sy'n digwydd yma mewn gwirionedd..
---	--

3.27. Gellir ystyried bod rhai sylwadau a fynegwyd gan y trigolion yn y grwpiau ffocws a wnaed ar gyfer yr ymchwiliad hwn yn croes-ddweud ei gilydd.

- Mae llawer o gwynion am dai cymdeithasol a landlordiaid ac eto, mae'r tenantiaid yn dweud fod eu landlordiaid sector cyhoeddus yn well na'r dewisiadau sydd ar gael iddynt
- Nid oes llawer o awydd symud ac oni fydd amgylchiadau yn gwaethgu yn arw, dywedodd llawer o bobl eu bod am aros. Gellir dehongli hyn fel awgrym nad yw pobl yn wir yn teimlo'n gryf am y feirniadaeth maent yn leisio.

3.28. Gellir esbonio peth o'r gwrth-ddweud gan oedran ac amgylchiadau teulu. Mae nifer o ffactorau yn dylanwadu ar benderfyniadau pobl i aros – y ffaith fod ganddynt blant yn yr ysgol leol, am fod ganddynt rwydweithiau teulu a chyfeillion, a chyfrifoldebau gofal. Maent yn adlewyrchu cydbwysedd manteision ac ystyriaethau nad yw'n annilysu beirniadaeth gref o landlordiaid a'u perfformiad.

3.29. Ar yr un pryd mae'r gwerth a roddir ar sicrwydd a sefydlogrwydd yn gwrthbwysu'r feirniadaeth. Gellir dweud hefyd mai disgwyliadau isel o landlordiaid a'r gwasanaeth a gynigir sydd gan y tenantiaid. Maent yn feirniadol ond nid ydynt yn disgwyl gweld unrhyw beth gwell yn unman arall. Maent yn gweld nad yw eu landlord yn ymateb ac ni welant sail i gredu y bydd cymryd mwy o ran mewn sefydliadau tenantiaid nac eraill yn gwella'r ffordd mae pethau yn cael eu gwneud.

Gwella gwasanaethau tai

3.30. O gymryd y grwpiau ffocws ynghyd, mae rhestr faith o feysydd lle buasai tenantiaid yn awgrymu lle i wella mewn gwasanaethau tai. Mae a wnelo'r pryderon pennaf am y gwasanaethau trwsio a chynnal. Mae eiddo gwag yn faes pryder mawr ac yn cael effaith ar a yw stadau yn ddymunol ai peidio. Gwelir polisi sy'n ymwneud â dyraniadau a fetio tenantiaid newydd fel rhai hanfodol i lawer o'r problemau ar stadau. Mae a wnelo sylwadau eraill â throsglwyddiadau, rhent, ymgynghori a rheolaeth a'r dewis a gynigir i aelwydydd. Cyfeiriwyd eisoes at bryderon am wastraff.

GWEITHREDU GAN DRIGOLION

- Mae arnoch chi ofn gwneud unrhyw beth achos fuase neb yn stico gyda chi a mae ofan arnoch chi. Wyddoch chi ddim beth fydd ymateb pobol a rhaid i chi gael cefnnogeth i hawlio eich stâd yn ôl.
- Rwy'n meddwl fy hun fod yn rhaid i'r trigolion gydweithio. Fel mae..... yn dweud, mae ei grŵp hi lawr y gwaelod wedi ffurfio hwn, pan oeddwn i ar y Gymdeithas Trigolion roedd yna ddau berson o bob bloc, a dyma ni'n ffurfio Cymdeithas o drigolion. Ac yr oedden ni yn gweithio ar gyfer pob bloc. Ond nawr mae pawb fel tase nhw'n gweithio ar wahan
- Naethon ni ddechre cymdeithas tenantiaid
- Ond doedd dim digon o bobl â diddordeb.
- Wydden i ddim ei fod e'n bod, hyd yn oed.
- Rhaid i chi gadw gyda'ch gilydd achos os na wnewch chi fe wnan nhw gerdded drosoch i gyd a'r peth nesa wyddon ni, pob tŷ sy'n mynd yn wag, allen nhw roi unrhyw un yna.
- Mae llawer o bobl ddaw i gyfarfod fel hyn i drafod pethe, fe ddôn nhw i wrando ar beth sy'n cael eid dweud a wedyn maen nhw'n mynd a dweud mae siarad rwtsh oedden nhw a dyw nhw ddim yn mynd i wneud dim, felly mae'n cael ei adael i'r bobl sydd eisie gwneud rhywbeth, a 'does neb i'w cefnogi
- Y trwbwl yw, i drefnu unrhyw beth fel hyn mae'n rhaid i chi gael pobl yn byw yma, y broblem yw eu bod nhw yma am gwpl o fisoedd a wedyn maen nhw wedi mynd, wedi diflannu yn y nos. Ond 'does dim digon o bobl wnaiff aros gyda'i gilydd. Fysen i'n barod i sefyll, i wneud neu ddweud rhywbeth, ond faint o bobol fyse'n barod i wneud 'ny ar y stryd? Felly oes dim iws jyst cael dyrned, rhaid i chi gael mwy
- Dyw e ddim yn eich cael chi i unman ar ddiwedd y dydd. Dim ots beth wnewch chi.
- Mae pawb yn cael llythyre. Tase pawb yn mynd i'r cyfarfodydd, falle byse rhywbeth yn cael ei wneud, ond yr un 5% sy'n troi lan. Ond ar ddiwedd y dydd, falle eu bod nhw'n meddwl, beth yw pwynt mynd i gyfarfod achos nag yn nhw'n gwneud dim amdano fe. Fe geson ni'r cyfarfod diwethaf dros flwyddyn yn ôl, a fe gymerodd e'r holl fanylion hyn, yr atgyweirio, a roedd e'n mynd at y Cyngor Sir i glirio hyn, ond does dim wedi ei wneud.
- Gawson ni ddwy ddeiseb yn ein stryd i gael gwared o'r drygis
- Ond wnaeth y gymdeithas dai ddim ceisio cael gwared ohono fe. Symudodd e mas ei hun.
- Ond 'dyn ni ddim yn cael cefnnogeth gan neb, y cyhoedd sydd wastad yn gwneud. 'Does dim lot o boint, ond mae'n rhaid i chi fwrw ymlaen a gwneud. 'Does dim heddlu yma, dim ond tri heddw a dydych chi ddim yn ei gweld nhw.
- Mae gormod o glics. Neb yn cael ei bleidleisio i mewn. 'Does neb yn dod rown i ofyn i chi roi enw ymlaen i fod ar y Gymdeithas Tenantiaid. Maen nhw i fod i weithio i ni, lle gallwch chi fynd a rhoi eich cwyn i'r Cyngor a chael rhywbeth wedi ei wneud. Ond 'dyn nhw ddim.
- Mae'n wastraff amser, wnaethon nhw fwrw dau dŷ i wneud swyddfa a maen nhw'n cael yr holl arian yma i'r Gymdeithas tenantiaid a 'dyw e ddim yn cael ei ddefnyddio..

RHEOLI TAI

- Flynydde'n ôl yn Fydden nhw'n eich cyfri chi yn ddosbarth canol, dyna pam oedd pobl moyn dod yma, ond fyddde'n rhaid i chi fynd o flaen y Cyngor. Nawr mae unrhyw un yn gallu
- Ond nawr, gall unrhyw un ddod o rywle, chi'n gwybod. Oedden ni byth yn arfer cael unrhyw ymladd o gwbl.
- Wrth gwrs, ry'n ni i gyd wedi byw yma ers amser maith ac yn nabod ein gilydd a phan maen nhw'n dechre rhoi'r fale pwdwr i mewn mae'n creu rhwygiade
- Wy'n meddwl taw un o'r pethe sy'n taro fi sydd wedi newid o pan oen i'n byw yma gynta yw fod raid i chi gael cymwystere reit dda i fyw ar y stâd achos oedd raid i chi gael dau eirda.
- Ac oedd raid iddyn nhw fod gan bob mewn awdurdod.
- Ond nawr maen nhw'n gadael unrhyw un miwn, o bobman.
- Maen nhw'n cymryd pawb sydd wedi eu gwrthod gan bawb arall, y Cyngor a chymdeithase erell
- Ble byddech chi'n arfer gadel eich drws ar agor a phawb yn gyfeillgar a chi'n nabod pawb ar y stryd, chi ddim yn nabod neb nawr. Maen nhw'n gadael i bobol ddod nag yn nhw'n gallu roi yn unman arall a wnan nhw ddim eu cymryd nhw a maen nhw'n rhoi nhw yn y stryd.
- Tase gan y Cyngor arian i hala ar y tai fase gyda ni ddim probleme. Ond y peth yw, 'dyn nhw ddim yn cael yr arian gan y Swyddfa Gymreig i'w gwneud nhw lan.
- Mae'r un peth pan ydych chi'n rhoi i mewn am archebion gwaith. Roies i i mewn i'r tap yn y gegin gael ei atgyweirio

ond mae wedi cymryd naw mis i mi wneud. Roies i gyment o adroddiade i'r Cyngor. Mae 'da fi hen nyth llygoden yn yr atig, a mae fy merch i, mae asthma yn ddrwg arni. Mae'n edrych fel tase rhywun wedi llwytho llond whilber o dom yn yr atig. Dyna pa mor fawr yw'r nyth. Roedd y tŷ mor llawn o lygod ar un tro, ond nele nhw ddim byd ag e, ac eto, rych chi'n talu £50 i £60 mewn rhent yr wythnos. Nag yn nhw'n gwneud pethe hanner yr amser, maen nhw'n dweud eu bod nhw'n glanhau'r stryd, ond hanner yr amser nag yn nhw'n boddran.

- Wnes i greu arnon nhw am y tŷ yna. Crefu. Achos mewn chwe mis fe gawson nhw dri set o deuluoedd problemus yna. Y dyn oedd yn byw yna, roedd e wedi byw yno ers blynydde maith ac yna fe farwodd. Roeson nhw un teulu i mewn a ddiflannodd yn y nos. Felly aeth y Cyngor i mewn a chymryd y stafell ymolchi allan, y toiled a'r sinc. Roeson nhw deulu arall mewn a wnaeth yr un peth. Aeth y Cyngor yn ôl i mewn a'i ail-wneud ac fe wnaethon nhw hynna dair neu bedder gwaith
- Roed gan ei thŷ gegin wedi'i ffitio ac fe godon nhw'r cyfan a rhoi cegin Cyngor i mewn.
- Ond roedd hi wedi talu £3,000 am y gegin yna. Weles i erioed gegin debyg yn fy mywyd. Aeth y Cyngor i mewn a towlu'r gegin i'r sgip.
- Mae gen i reilen dado ond tase'r Cyngor yn dodi pobl newydd i mewn fysen nhw'n rhwygo'r rheilen dado mas yn hytrach na jyst ei adel yno.
- Rwy wedi gweld y Cyngor yn rhwygo shedie garej mas yn hytrach na'u gadel nhw i'r tenant nesa.

- Wel, rwy wedi bod yn fy fflat am 12 mlynedd a phan symudes i mewn i ddechre, gofynnes i iddyn nhw roi rheiddiadur newydd i mewn gan ei fod e'n rhydlyd a jyst cyn y Nadolig, 12 mlynedd gymeron nhw i ddod. Ges i nhw yno wythnos diwetha a dyma tua'r chweched gwaith i fi ofyn iddyn nhw ac mae gen i ffenestri yn pydru yn y blaen a'r cefen, mae fy ffenestri i gyd yn pydru a maen nhw'n dweud nad oes arian ar gael. A maen nhw'n rhoi esgusodion i mi drwy'r amser.
- Maen nhw'n rhoi dyddiad i chi, dywedwch mewn chwe mis. Felly mae'n rhaid i chi fyw gyda hynna am chwe mis. Falle eich bod chi'n meddwl fod e'n argyfwng, a chithe eisie'r peth wedi ei wneud, eisie atgyweirio. Ac mae rhyw chwe wythnos cyn i neb hyd yn oed freuddwydio am ddod i edrych arno.
- Mae rhai tai yn y stryd, maen nhw wedi cael ffenestri a dryse newydd, erbyn yr amser y bydd hi'n bryd gwneud un ni, fydd dim arian ar ôl. Wedes i, os nad oes arian 'da chi i wneud y cwbl, ddylech chi ddim gwneud dim nes bod gyda chi arian i wneud y cyfan, achos nag yw e'n iawn. Mae 'da chi bobl, drygis, chi'n gwario £30,000 ar y difrod maen nhw'n wneud i'r tai, wedes i, a dyma lle'r yn ni, a ninne ddim wedi gwneud dim, dyw hi ddim yn iawn. Wnaethon ni i gyd ysgrifennu'r un pethe, dweud y gwir
- Dorrwyd fy ffenestri i. A wnaiff y Cyngor ddim atgyweirio nes bod y person wedi ei gyhuddo. Felly wnaiff e byth ddigwydd. Maen nhw jyst wedi ei fyrddio a'i adel e. Wnan nhw ddim byd nes bydd y person wedi bod yn y llys ac wedi ei gyhuddo
- Os byddwch chi'n newid y drws, gwnewch yn siwr eich bod chi'n cadw'r hen un felly pan fyddwch chi'n symud allan y gallwch chi ei newid e'n ôl, neu fyddan nhw'n codi arnoch chi am ddwyn y drws. Jyst fel nhw, hynna, rydych chi'n rhoi drws cryfach i amddiffyn eich eiddo a maen nhw'n gwneud hynna, dyw e ddim yn gwneud synnwyr. Rydych chi'n gwneud rhywbeth i wella eich cartref, mae'n rhaid i chi dynnu'r drws a rhoi'r un Cyngor yn ôl.
- Mae'r swyddfa wastad wedi bod yr un peth. Yn fy marn i, maen nhw'n gwobrwyo ymddygiad drwg.
- Beth wy'n ddweud yw, pan oed dy fflatie yno, fydddech chi'n cael dynion, menywod, pob math o rai, yn torri eu cegin yn yfflon a fydd nhw'n cael cegin newydd sbon, ond pan oedden i moyn cegin., pedair blynedd arhoses i am un cwprdd sinc, dyw e jyst ddim yn deg.
- Mwy'n y byd ych chi'n torri eich tŷ, mwya tebyg ydych chi o gael un newydd.
- Wna'i ddim dweud eu bod nhw'n landlordiaid da ond rydyn ni wedi cael gwellianne yn ddiweddar. Rydyn ni wedi cael cegine newydd a welydd rown rhai o'r tai.
- Rwy'n meddwl dros y blynydde mae amseroedd wedi bod pan maen nhw wedi gwneud gwellianne. Roedd ein system wresogi ni yn ddiwerth felly gymeron nhw honno mas a rhoi gwres canolog i mewn.
- Yna ddethon nhw a gwneud yr holl ffenestri a rhoi dryse newydd. Yna wnethon nhw y cegine a gwneud rhai welydd.

3.31. Mae llawer o'r pryderon a leisiwyd gan y tenantiaid a'r trigolion heb fod yn cyfeirio yn unig at y gwasanaethau a ddarperir gan y landlord. Mewn llawer achos, mae'r pryderon mwyaf am amred ehangach o wasanaethau a ddarperir. Cyfeirir at wahanol agweddau o gymdogaeth a chynnal tiroedd. Maent yn cynnwys cyfeiriadau at gasglu sbwriel a gofalu am safleoedd ac adeiladau gwag, llefydd agored a lonydd cefn. Mae trigolion yn cyfeirio at y materion hyn, dim gwahaniaeth cyfrifoldeb pwy ydynt. Fe'u gwelir fel rhan o broblem gyffredinol cynnal stad ac mae'r landlord yn debyg o gael ei feirniadu am fethiannau boed yn gyfrifol amdanynt neu beidio. Mae heddlu a throseddau a darparu TCC i atal trosedd yn elfen gref yn yr holl bryderon hyn.

3.32. Mynegir pryderon am gyfleusterau i bobl iau a phlant hefyd. Mae barn gyffredinol nad oes digon o ddarpariaeth i

oedolion ifainc, pobl yn eu harddegau a phlant a bod hyn yn cyfrannu at broblemau troseddau, gangiau, camdrin cyffuriau ac amrywiaeth o broblemau ar stadau. Mynegir pryder am bynciau fel traffig a thawelu traffig yn gyffredin hefyd. Gwelir bod ceir yn teithio yn rhy gyflym trwy stadau ac y mae pryderon am ddiogelwch. Mae safleoedd gwag yn ogystal a thai gwag yn cael eu gweld fel ffynhonnell problemau.

3.33. Mae hyn oll yn pwyntio tuag at batrwm cliriach o reoli cymdogaeth a strategaethau i roi ystod o wasanaethau ar stadau. Yr hyn sydd ei angen, fodd bynnag, yw mwy nag unigolion gyda'r cyfrifoldeb fel rheolwyr cymdogaeth, ond yn hytrach agwedd gyfun a chilir at reoli cymdogaethau a stadau sy'n dwyn i mewn nifer o gyrff gwahanol.

RHEOLI CYMDOGAETHAU A STADAU

- Y prif reswm pam fod y stâd yn dirywio yw nad yw'r Cyngor yn edrych ar ôl y lle. Dyw nhw ddim yn glanhau nac yn atgyweirio.
- Y broblem fwyaf yw fod gyda chi nifer rhesymol o bobl iawn yn byw yma a chyfran fechan iawn sy'n creu trafferth allan o bob rheswm.
- Dim ond rhai, ond y mae rhai yn peri trafferth.
- Roeddwn i'n meddwl bod yna gyfraith, tase nhw'n ymddwyn yn ddrwg y galle'r Cyngor eu symud nhw allan
- Mae sbwriel o hyd a phopeth yn gorwedd o gwmpas.
- Lle'r arferen i fyw roedd gyda nhw finie olwyn felly doeddech chi ddim yn cael cŵn yn rhwygo stwff yn agored, mae'n system wallgo fan hyn. Rydych chi'n rhoi bag plastig allan dros nos a mae'r cwn a'r cathod lleol yn ei rwygo ar agor felly mae'n ddychrynlyd yn y bore.
- Oes unrhyw un wedi gweld slabyn palmant heb ei dorri? Mae cerdded ar hyd y palmentydd fel cerdded trwy gae meins.
- Ar yr arosfa bysus ar Ffordd ... bob tro mae'n bwrw mae yna dair troedfedd o ddwr, chi'n gwybod, a phobl yn gorfod dringo dros y wal bob tro mae'r bws yn aros i fynd mas o'r ffordd.
- Wnan nhw ddim hyd yn od cynnal beth sydd yn eiddo iddyn nhw, y lle cefn. Mae dadl am dop y ffordd.....lawr i'r gwaelod ond mae gan (y landlord) ryw fath o ddadl gyda'r bobl ar yr ochr arall, sef y tai o'r ffordd. Felly mae'r ddadl yma yn mynd ymlaen, a dyna pam mae'r cefn y tu ôl i'r ffens heb gael unrhyw waith o gwbl mewn pedair blynedd, ac maen nhw i fod i gynnal y darn yna o'r tir, a dyn nhw ddim yn gwneud.
- Y lle ma yn y cefn, nid (y landlord) biau e. Dries i ffindio mas pwy sydd biau'r tir ond i wneud hynny mae'n rhaid i mi dalu a mynd i'r gofrestrfa dir. Mae'n rhaid i mi dalu i weld pwy biau'r tir.
- Bydd y Cyngor yn hala llythyr atoch chi os yw eich gardd yn anniben. Ond lle ych chi fod i roi eich sbwriel? Ac os ydych chi eisie sgip, mae'n rhaid i chi dalu £25 y dydd i gael un.

Pennod Pedwar: Ail-Adeiladu Cymdogaethau

4.1. Tynnodd yr adroddiad hwn ar farn trigolion yn byw ar wahanol stadau yng Nghymru. Mae'n gorff sylweddol o dystiolaeth a all gyfrannu, gyda defnydd arall, at ddadleuon polisi yng Nghymru. Mae'r Bennod olaf hon o'r adroddiad yn gosod allan gasgliadau sy'n codi yn unig o'r astudiaeth bresennol ac sydd a wnelont a nod yr ymchwil.

4.2. Gellir crynhoi canfyddiadau allweddol yr ymchwil fel a ganlyn:

Barn Tenantiaid o dai rhent cyhoeddus a Daliadaethau eraill

- Mae tenantiaid yn y sector rhent cyhoeddus yn dangos cefnogaeth gref i'r ddaliadaeth dai honno. Mae cryn deyrngarwch i awdurdodau lleol fel as landlordiaid ac i LCC ac ymdeimlad cryf o fuddiannau rhwng trigolion a'u landlordiaid.
- Ychydig o gefnogaeth oedd i rentu preifat. Nid oedd cred fod sicrwydd daliadaeth a gwerth am arian yn y sector hwnnw i'w gymharu â'r sector cyhoeddus neu'r sector rhent cymdeithasol.
- Cafodd cynghorau a chymdeithasau tai ymateb llawer mwy cadarnhaol na landlordiaid preifat. 'Roedd gan y naill a'r llall gryfderau a gwendidau: gwelwyd bod cymdeithasau tai yn rhoi llety o safon uwch ond am rent uwch, tra bod cynghorau yn darparu llety o safon is ond am rent is.
- Yr oedd bron bawb a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws eisiau bod yn berchen eu tai ac yr oedd parhad

cefnogaeth i rentu yn gysylltiedig â diffyg cred fod perchenogaeth tŷ yn ddewis posibl iddynt. Nid oeddent yn teimlo eu bod yn gallu prynu ar y farchnad agored ac yr oedd ganddynt bryderon am brynu dan yr Hawl i Brynu oherwydd costau atgyweirio a phroblemau yr oeddent yn ragweld gyda gwerthu wedyn.

Barn Tenantiaid am eu Landlord

- Ar waethaf eu cefnogaeth a'u teyrngarwch tuag at y ddaliadaeth, yr oedd tenantiaid yn y sector rhent cymdeithasol yn feirniadol iawn o'u landlordiaid. Yr oedd a wnelo eu beirniadaeth yn arbennig â'r canlynol:
 - ❖ diffyg dylanwad trigolion dros yr hyn oedd landlordiaid yn wneud;
 - ❖ diffyg ymateb y landlord i drigolion a'u sylwadau;
 - ❖ methiant landlordiaid i wrando ar denantiaid a thrigolion;
 - ❖ diffyg grym trigolion i effeithio ar yr hyn sy'n digwydd ar stadau.
 - ❖ diffyg hyder yn y prosesau ffurfiol i ymgynghori a chymryd rhan.
- Profiad y tenantiaid o godi pwyntiau yw nad oes dim yn digwydd a deir i'r casgliad nad oes fawr o bwynt codi pwnc.
- Ar yr un pryd mae cryn bryder am wastraff yn enwedig mewn perthynas â phenderfyniadau am gynnal a thrwsio.

- Mae trigolion yn cydnabod problemau adnoddau ac yn cydnabod fod gwelliannau wedi digwydd ar rai stadau ond nid ydynt yn argyhoeddedig fod eu landlordiaid yn ystyried digon ar farn trigolion.
- Disgwyliadau isel sydd gan denantiaid o'u landlord a'r gwasanaeth a gynigir iddynt.
- Gwelant eu landlord fel rhywun nad yw'n ymateb ac ni welant sail dros greu y bydd cymryd mwy o ran mewn sefydliadau tenantiaid neu eraill yn newid y ffordd y gwneir pethau.
- Mae troseddu a gwaith yr heddlu a darparu TCC i atal troseddu yn elfen gref hefyd yn yr holl bryderon hyn.
- Hefyd, mynegir yn gyffredin bryderon am gyfleusterau i bobl iau a phlant.
- Mynegir yn gyffredin bryderon am faterion sy'n ymwneud â thraffig a thawelu traffig.
- Gwelir safleoedd gwag ac eiddo gwag fel ffynhonnell problemau.

Gwella gwasanaethau tai

- Mae rhestr hirfaith o feysydd lle mae tenantiaid yn awgrymu gwelliannau mewn gwasanaethau tai. Mae a wnelo'r pryderon a leisir bennaf â'r canlynol:
 - ❖ gwasanaethau atgyweirio a chynnal;
 - ❖ eiddo gwag;
 - ❖ polisi ynglŷn â dyrannu a fetio tenantiaid newydd.
 - Nid yw llawer o'r pryderon a leisir gan denantiaid a thrigolion yn ymwneud yn uniongyrchol â'r gwasanaethau a ddarperir gan y landlord ac mewn llawer achos, mae'r pryderon mwyaf am ystod ehangach o ddarpariaeth gwasanaeth.
 - Mae problem gyffredinol ynglŷn â chynnal stadau a'u rheoli, ac mae'r landlord yn debyg o gael ei feirniadu am fethiannau boed ef yn gyfrifol neu beidio.
- 4.3. Mae hyn oll yn pwyntio tuag at yr angen am batrwm mwy clir o reolaeth cymdogaeth a strategaethau i ddarparu ystod o wasanaethau ar stadau.
- 4.4. Amlygodd yr ymchwiler yr amrywiaeth mewn amgylchiadau yn y stadau yn yr astudiaeth. Tra bod pynciau a phrosesau cyffredin, mae'n amlwg fod gan bob stâd ei phroblemau ei hun a bod angen ymateb penodol. Nid oes un pecyn ymyrraeth fydd yn gweithio yr un mor effeithiol ym mhob man.
- 4.5. Mae modd cyffredinol am agweddau at ddaliadaeth a math o eiddo a nodi awgrymiadau ar gyfer gwella. Fodd bynnag, rhaid addasu pecynnau polisi cyffredinol i amgylchiadau penodol, a chael eu teilwrio i stadau penodol.
- 4.6. Mae'n fwyaf priodol datblygu dealltwriaeth a strategaethau sy'n benodol i stadau penodol ac sy'n ystyried y prosesau newid sy'n digwydd iddynt a'r ffactorau lleoliad sy'n effeithio arnynt. Bydd yr ymatebion polisi mwyaf effeithiol yn golygu datblygu strategaethau stadau i fannau arbennig.

Strategaethau Stadau: Dadansoddi risg

4.7. Mae'r astudiaethau achos a gynhwysir yn yr ymchwil hwn yn pwysleisio gwahanol gyfuniadau o amgylchiadau economaidd, cymdeithasol a thai sydd yn effeithio ar yr hyn sydd gan stadau i'w gynnig i drigolion. Gellir ystyried y gwahanol nodweddion hyn wrth ddatblygu strategaethau lleol effeithiol i wahanol fannau.

4.8. Nododd yr ymchwil hwn nifer o ffactorau sydd yn gwneud ardaloedd yn dueddol o gael problemau. Cam cyntaf wrth ddatblygu'r fframwaith ar gyfer strategaeth stadau yw ystyried pa mor agored yw stâd arbennig i gyfres o fathau o risg. Dyma'r elfennau allweddol:

Gweithgaredd economaidd

- Mae ardaloedd heb fawr o ran yn yr economi prif-lif a chyfle cyfyngedig am waith yn fwy tebygol o fod yn gysylltiedig â phroblemau.

Lleoliad

- Mae ardaloedd sydd yn ynysig a lle mae'n anodd mynd at ystod o wasanaethau yn fwy tebygol o fod yn gysylltiedig â phroblemau.

Nodweddion Poblogaeth

- Mae ardaloedd gyda strwythur oedran anwastad (gyda phegynnu rhwng pobl iau a hŷn, er enghraifft), yn fwy tebygol o fod yn gysylltiedig â phroblemau.

Perthynas

- Mae ardaloedd gyda chysylltiadau cyfeillion a theulu cryf yn llai tebygol o fod yn gysylltiedig â phroblemau.

Gwasanaethau Lleol

- Mae ardaloedd gyda gwasanaethau lleol da (ysgolion, siopau, cludiant), yn llai tebygol o fod yn gysylltiedig â phroblemau.

Amrywiaeth

- Mae stadau mawr heb amrywiaeth o ran math a chynllun eiddo yn fwy tebygol o fod yn gysylltiedig â phroblemau.

Mathau o eiddo

- Mae llety fflatiau yn fwy tebygol o fod yn gysylltiedig ag anawsterau ar stadau.

Cyflwr eiddo

- Mae cyflwr gwael eiddo yn fwy tebygol o fod yn gysylltiedig ag anfodlonrwydd ar stadau.

Trosiant

- Mae trosiant uchel yn fwy tebygol o fod yn gysylltiedig â thensiynau ar stadau.

4.9. Golyga dadansoddiad o'r fath amlygu ffactorau sydd yn fwy tebygol o fod yn gysylltiedig ag anhrefn ar stadau. Cyfeiria hyn at anhrefn yn nhermau trosedd ac ymddygiad, diffyg cydlynid cymdeithasol a sefydlogrwydd. Er nad yw'r ffactorau hyn ynddynt eu hunain, yn unigol neu o raid yn creu'r cyfryw sefyllfaoedd, y mae'n fwy tebygol y bydd cyfuniad ohonynt yn gwneud stâd yn anodd i fyw ynddi ac yn gysylltiedig â lefel uwch o gwynion gan denantiaid. Dylid ffurfio'r mathau o strategaethau ac ymateb fydd yn gweithio ar wahanol stadau o gwmpas ymwybyddiaeth o effaith tebygol gwahanol fathau o risg.

Dyfodol Stadau: Rhagweld Newid

4.10. Mae'r ymchwil yn yr astudiaeth hon yn rhoi tystiolaeth am bryderon presennol trigolion ar stadau ond rhaid i unrhyw ddadl am ymateb i'r pryderon hyn ragweld newid pellach fydd yn digwydd a phriodol yw i gasgliadau'r astudiaeth hon gyfeirio'n fyr at y newidiadau hyn.

4.11. Mae a wnelo rhai o'r pynciau a nodwyd trwy'r astudiaeth hon â newid mewn amgylchiadau cymdeithasol ac economaidd ar stadau. Y tebygrwydd yw y gwelwn fwy o newid yma.

- Mae cydbwysedd oedran y boblogaeth ar stadau yn debyg o barhau i newid.
- Oni chymerir cryn dipyn i mewn o'r sector preifat, mae'r garfan hŷn ar stadau yn debyg o leihau mewn maint.
- Bydd y pegynnu mewn strwythur oedran rhwng tenantiaid iau a hŷn yn newid wrth i denantiaid hŷn farw ac ymadael.
- Bydd gan stadau nifer anghymesur o aelwydydd iau a throsiant uchel sy'n gysylltiedig â newid yn amgylchiadau'r aelwydydd hyn a'u dyheadau i symud ymlaen i wahanol fathau o ddaliadaethau.
- Yn hytrach na setlo i lawr, bydd y pwysau ar stadau yn golygu y byddant yn fwy newidiol ac yn wynebu mwy o drosiant. Daw trigolion sefydledig yn llai cyffredin ar stadau, a gall cwlwm teulu a chyfeillion, y cyfeiriwyd atynt fel mantais yn yr astudiaeth hon, ddod yn llai amlwg.

- Oni wneir ymdrech i ddenu a marchnata i wahanol rannau o'r boblogaeth ac oni fydd cymhelliad i bobl aros ar stadau, mae'n anorffod y bydd amgylchiadau demograffig a chymdeithasol sylfaenol yn peryglu rhai stadau yn fwy nac ar hyn o bryd.
- I fwyafrif y stadau a ystyriwyd yma, nid oes fawr ddim rheswm dros gredu y bydd gwella eu byd yn newid amgylchiadau.
- Bydd mwy o ffyniant yn galluogi tenantiaid sydd eisiau symud i wneud hynny, a symud i ardaloedd eraill. Maent yn llai tebygol o brynu dan yr Hawl i Brynu os erys eu barn am werth a chynnaladwyedd y pryniannau hyn yr un fath.
- Felly, bydd yr ardaloedd hyn yn parhau i fod â llawer o aelwydydd incwm isel. Ni fydd y gwasanaethau a'r cyfleusterau lleol sy'n gwasanaethu'r stadau yn gwella oherwydd ni fydd gan y bobl leol ddigon o bwr prynu i ddenu gwahanol fusnesau i mewn. Mae'r rhain yn debyg o aros yn gymdogaethau lle mae llawer o deuluoedd gyda phroblemau a gall rhai o'r pynciau sy'n gysylltiedig â throedd atgynhyrchu.

4.12. Yn wyneb y tybiaethau hyn, mae'n debyg, mewn rhai ardaloedd o ddirywiad economaidd, mai ychydig o alw fydd am lety ac y gall dymchwel ac ail-ddatblygu fod yn briodol. Mewn mannau eraill, efallai mai'r ffordd orau i ymdrin â bygythiadau i'r cymdogaethau hyn yw ymyrraeth bendant i newid natur cymdogaethau trwy adnewyddu ac ail-ddatblygu sylweddol.

4.13. Mae'n amhriodol pwysleisio yn unig y bygythiadau i'r cymdogaethau hyn yn y dyfodol. Mae cyfleoedd i fanteisio arnynt hefyd. Mae ymlyniad tenantiaid at gymdogaethau a'u teyrngarwch i'r ddaliadaeth yn ganfyddiadau pwysig o'r astudiaeth hon. Mae cryfder trefniadau teulu, cyfeillgarwch a pherthyn hefyd yn arwyddocaol, felly hefyd ansawdd y stoc dai ei hun. O adeiladu ar yr elfennau hyn, yna gallai dyfodol cymdogaethau fod yn wahanol mewn llawer achos. Fodd bynnag, mae ysbryd isel a'r pwyslais mae tenantiaid a thrigolion yn roi ar ddirywiad mewn cyflwr yn awgrymu fod angen gwella'r agweddau cadarnhaol hyn os ydynt i gael dylanwad mawr ar ddyfodol cymdogaethau.

4.14. Rhaid meithrin ac annog y nodweddion cadarnhaol gyda chymhellion i bobl aros, gydag agweddau newydd at ymwneud cymunedol ac ymateb a gwranddo yn well ar y trigolion. Rhaid ailennyn ffydd rhwng landlordiaid a thenantiaid sy'n dangos y bydd landlordiaid yn ymateb i'r hyn mae trigolion eisiau, ac er mwyn i hyn ddigwydd, bydd yn rhaid i landlordiaid fod â'r adnoddau a'r gallu i ymateb. Nid mater o newid agweddau yn unig mohono: mae'n fater hefyd o fod â'r adnoddau i ymateb.

4.15. Nid yw mwy o ymwneud cymunedol yn debyg o ymddangos ar amrantiad, ac y mae rhwystrau i ymwneud cymunedol sy'n ymwneud â rhaniadau mewn cymdogaethau, amheuaeth o'r broses ymwneud a phrofiad blaenorol nad yw ymwneud yn cyflawni llawer. Mae gwell gwasanaethau tai, yn enwedig y rhai sy'n ymwneud â thrwsio ac â thai gwag, yn elfennau hanfodol ac yn golygu mwy o wario, yn ogystal â bod yn fwy effeithio, wrth gyflwyno gwasanaethau.

4.16. Mae llawer o bryderon trigolion heb fod yn gyfyngedig i wasanaethau tai. Nid yw llawer o drigolion yn cydnabod lle mae cyfrifoldeb y landlord yn darforda chyfrifoldeb corff arall, yn enwedig yn yr awdurdod lleol, yn cychwyn. Nid ydynt yn gweld nad yw casglu sbwriel, cynnal y stâd ac amrywiaeth o gyfleusterau lleol eraill yn gyfrifoldeb y landlord. Nid ydynt yn deall pam nad yw landlordiaid yn gweithredu i ymdrin â thenantiaid sy'n ymwneud â chyffuriau neu amrywiaeth o weithgareddau gwrth-gymdeithasol eraill. Mae rhwystredigaeth at anallu landlordiaid i sbarduno asiantaethau eraill i wneud rhywbeth neu fethiant nifer o asiantaethau gwahanol i ddarparu cymdogaeth y mae modd byw ynddi. Dengys y dystiolaeth yn yr ymchwil hwn fethiant parhaus nifer o asiantaethau ar y stadau i grynhoi eu hadnoddau yn effeithiol er mwyn cyflwyno'r hyn mae'r trigolion yn ei weld yn angenrheidiol. Nid yw landlordiaid yn siarad yn ddigon clir dros y stadau ac ni fedrant sicrhau fod y gwahanol asiantaethau yn gwneud yr hyn sydd ei angen ar stadau.

4.17. Ni chaiff y materion hyn eu datrys trwy benodi rheolwr cymdogaeth na rhoi i landlordiaid y dasg o wneud i stadau weithio. Mae arnynt angen adolygiad llawer mwy sylfaenol o sut mae ystod o asiantaethau yn gweithio ac yn cyd-lynu eu gweithgareddau. Mae angen gwell cynnal a rheolaeth ar stadau a gwell gwasanaethau cymunedol os am wneud stadau yn llefydd deniadol i fyw ynddynt yn y dyfodol. Efallai y datblygir gwasanaethau o'r fath yn unig os newidir cymdogaethau mewn ffyrdd eraill i leihau'r casgliad o broblemau sy'n gysylltiedig â hwy ac i ddwyn i mewn adnoddau o asiantaethau eraill gan gynnwys y sector preifat. Er mwyn i hyn ddigwydd, rhaid

gwario mwy a chael mwy o gymysgedd cymdeithasol mewn cymdogaethau. Unwaith eto, mewn rhai achosion, rhaid i'r agenda ymwneud ag adfywio ac adnewyddu gyda newid sylweddol yn ffurfiant stadau.

Ymateb i'r Problemau

4.18. Mae amrywiaeth o ymatebion sydd yn briodol, o edrych ar y dystiolaeth a gyflwynir yn yr adroddiad hwn. Mae'n bwysig i ddechrau cydnabod fod yn rhaid i ymateb o'r fath ystyried y newid yn yr amgylchedd. Mae'r amgylchiadau a ddisgrifir a'r ffactorau sy'n gysylltiedig â phroblemau ar stadau ynddynt eu hunain yn newid. Mae rhai bygythiadau a all danseilio mwy ar y sefyllfa ar stadau. Bydd newidiadau yn y cydbwysedd oedran yn parhau. Mae perygl, wrth i amgylchiadau economaidd barhau i fod yn anffafriol, y gwanheir y cysylltiadau teulu a phreswyllo sefydlog ar rai stadau. Gallai materion sy'n ymwneud â throeddu, cyfleusterau lleol a ffyniant waethygu ar rai stadau. Serch hynny y mae cyfle i adeiladu ar y cryfderau a nodwyd yn yr ymchwil hwn. Mae cysylltiadau teuluol, teyrngarwch at ddaliadaethau a stadau, y pryderon cyffredin a fynegwyd gan denantiaid, ansawdd uchel y tai, a'r tir a'r adnoddau sy'n gysylltiedig â'r stadau hyn oll yn sylfaen i adeiladu arno.

4.19. Mae'r pwyslais ar wella'r amgylchedd ar y stadau hyn yn debyg o orwedd ar nifer o wahanol elfennau:

- Gwasanaethau tai, atgyweirio, eiddo gwag, rheoli stadau
- Gwasanaethau cymunedol
- Ymwneud cymunedol
- Dewis

4.20. Elfen hanfodol mewn gwella potensial stadau yw cynyddu canran y trigolion sy'n symud i stadau ac yn aros ynddynt o ddewis. Cyfyd hyn bynciau sy'n gysylltiedig â gosod a throsglwyddiadau i ganol y ddadl a dylid rhoi ystyriaeth (sydd hefyd yn llawn ystyried materion cyfle cyfartal) i fentrau gosod lleol a dulliau sy'n annog gosod i aelwydydd gyda chysylltiadau teuluol ar stadau.

- Rhaid rhoi sylw i recriwtio tenantiaid newydd fel nad ydynt yn dod o un grŵp yn unig ac nad ydynt yn oll yn debyg o symud ymlaen ar ôl cyfnod byr.
- Rhoddwyd llawer o sylw i farchnata tai yn ystod y blynyddoedd diwethaf ac mae angen ymdrin â hyn ymhellach.
- Ar yr un pryd mae'n bwysig cadw'r tenantiaid sydd eisoes yn byw ar y stadau. Mae'n drawiadol nad oes cymhellion amlwg i aros. Teimla'r trigolion eu hunain fod y gwobrwyon yn mynd i'r sawl sy'n symud ymlaen neu i denantiaid. Cysylltir gwobrwyon hefyd â'r Hawl i Brynu a phrynu tai.
- Rhaid i ni ddatblygu lefel debyg o wobrwon ar gyfer tenantiaid sefydlog ac ymrwymedig ac mae angen trafod cymhellion i deyrngarwch a sefydlogrwydd.

4.21. Ochr yn ochr â hyn bydd yn bwysig ymdrin â gwrthdaro sydd yn bod mewn cymunedau. Mae gwrthdaro rhwng trigolion iau a hŷn a rhwng trigolion newydd a rhai sefydledig, ac y mae gweithgaredd cymunedol i godi pontydd mewn cymunedau yn bwysig. Mae'r un pynciau yn bodoli mewn perthynas â phobl

sy'n byw ar yr un stâd ond mewn gwahanol ddaliadaethau tai. Yn olaf, mae materion sy'n ymwneud â throddu a diogelwch yn holl-bwysig.

Strategaethau a Pholisïau

4.22. Mae sgôp i fenter newydd fawr i ymdrin â'r materion y cyfeiriwyd atynt yn yr ymchwil hwn. Fodd bynnag, rhaid i fenter o'r fath ganiatáu ar gyfer datblygu ymateb gwahanol iawn mewn gwahanol stadau. Mae angen strategaethau unswydd sy'n ymwneud â'r gwahanol gyfleoedd a pheryglon sy'n gysylltiedig â gwahanol stadau. Rhaid iddynt fod yn berthnasol i swyddogaeth a galw tebygol am dai yn y dyfodol a bydd hyn yn wahanol yn y trefi a'r maestrefi, ardaloedd sydd yn dod yn stadau "cysgu" a rhai fydd yn gorfod cael eu lleihau oherwydd nad ydynt bellach yn gysylltiedig â gwaith ac nad ydynt bellach yn darparu'r gwasanaethau y mae ar bobl eu heisiau.

- Nod cyffredinol strategaethau ddylai fod rheoli trosiant a gwneud y sector yn fwy deniadol.
- Dylid cael cymhellion i denantiaid a gwobrau i'r sawl sy'n ymrwymo i stadau a chymdogaethau.
- Rhaid cael rheolaeth a pholisïau mwy effeithiol i gymdogaethau er mwyn darparu dewis o gymdogaethau.
- Rhaid i ni ail-ymdrin â'r mecanweithiau fel y gall trigolion ddylanwadu ar ymddygiad eu landlord a gwella'r gwasanaethau tai sydd ar gael.

4.23. Mae'r holl ddatblygiadau hyn yn bodoli waeth beth fo polisïau am drosglwyddo stoc neu barhad yr Hawl i Brynu. Maent yn berthnasol i

strategaethau buddsoddi a strategaethau rheoli tai a chymdogaethau fyddai eu hangen waeth pwy fyddai'r math o landlord na phatrwm perchenogaeth ar stadau. Yr hyn sydd arnynt ei angen yw buddsoddiad sylweddol newydd, menter a blaengaredd, gyda chynlluniau manwl ar gyfer stadau unigol.

4.24. Gall agweddau gwahaniaethol newydd at gyflwyno polisi a gwasanaethau mewn gwahanol stadau fod yn her i agweddau Archwilio, monitro a rheoleiddio presennol. Bydd gwahanol stadau ar wahanol gyfnodau datblygu ac yn symud ar wahanol lwybrau – ar gyflymder gwahanol. Yn nhermau perfformiad, hwyrach mai priodol fuasai cyfeirio at gamau gwahanol ac ychwanegol.

4.25. Pwysleisiodd yr adroddiad hwn amrywiaeth amgylchiadau ar stadau, y gwahanol gyfnodau datblygu sydd ar gael a'r angen i newid yn sylweddol y gwahanol elfennau sydd ar rai stadau. Rhesymeg hyn yw fod yn rhaid i ni symud i sefyllfa lle'r ydym yn datblygu strategaethau penodol i stadau penodol sydd yn ymdrin â phynciau a chyfuniadau amgylchiadau penodol sydd yn gymwys mewn gwahanol ardaloedd. Mae angen gwahanol strategaethau mewn ardaloedd sy'n dirywio nac mewn ardaloedd ffyniannus. Mae angen gwahanol strategaethau lle bo angen cryn adfywio oherwydd cyflwr neu amhoblogrwydd eiddo.

4.26. Awgryma'r dystiolaeth o'r ymchwil hwn mai priodol fuasai datblygu strategaethau penodol i stadau ar gyfer yr holl brif stadau sector cyhoeddus yng Nghymru. Byddai'r strategaethau hyn yn ceisio ymdrin â phroblemau sy'n bodoli eisoes a siartio proses o newid tuag at un lle byddai cymdogaethau a chymunedau yn

gynaliadwy. Mewn llawer achos mae strategaethau o'r fath yn debyg o olygu cryn elfen o adnewyddu ac adfywio er mwyn cael mwy o gymysgedd daliadaeth a phoblogaeth ac i ddarparu sylfaen lle byddai gwasanaethau a chyfleusterau lleol o safon uchel yn gynaliadwy. Bydd yn rhaid i strategaethau ymdrin ag anghenion trigolion hyn a newydd, cymhellion i bobl aros, hawliau a chyfrifoldebau tenantiaid a materion sy'n gysylltiedig ag adnoddau ar gyfer adfywio a datblygu cyflwyno gwasanaethau effeithiol gan nifer o wahanol gyrff. Ar gyfer y rhan fwyaf o'r rhain, ni ellir cyfeirio at gyflwyno gwasanaeth ar lefel stâd yn unig, a rhaid integreiddio stadau i fframwaith ehangach fel bod digon o alw a'r gallu i ddarparu gwasanaethau o ansawdd uchel fydd yn gwasanaethu'r cymunedau sy'n byw mewn stadau sector cyhoeddus yn ogystal â'r gymuned ehangach. Wrth i'r cydbwysedd daliadaeth mewn stadau newid, bydd y pwnc hwn yr un mor gymwys i stadau mwy.

4.27. Nodwedd hanfodol o'r strategaethau stadau hyn yw bod yn rhaid iddynt fod yn berthnasol i agenda'r

trigolion ynglŷn â gwasanaethau. Golyga hyn fod a wnelont â mwy na thai a rheoli tai ac ni ddylent ymwneud yn unig â chyfrifoldebau landlordiaid yn y sector cyhoeddus. Rhaid iddynt fod yn strategaethau effeithiol, corfforaethol a thraws-sefydliadol gyda'r bwriad o godi llais dros stadau a'u trigolion a chanoli ar faterion cyflwyno gwasanaeth a datblygu pwy bynnag sy'n gyfrifol yn y pen draw.

4.28. Y nod y tu ôl i agwedd newydd at strategaethau stadau yw ymateb i bryderon trigolion, ac y mae ail-ennyn ymddiriedaeth yn elfen bwysig mewn ail-adeiladu cymunedau. O ganlyniad, mae'n hanfodol dwyn tenantiaid a thrigolion i mewn i ddatblygu strategaethau. Ar yr un pryd y mae'n amlwg y golyga profiad y gorffennol na fydd rhai trigolion yn ymateb. Gall fod mwy o obaith am gynnal cyfranogi a hyd yn oed ei gynyddu os gwelir hyn fel agwedd newydd a ddatblygir ledled Cymru ac os gwelir cyfleoedd i ddylanwadu ar benderfyniadau – er enghraifft, am gyllidebau lleol neu fentrau gosod lleol.