

BARN TENANTIAID AM DAI AR RHENT YN Y SECTOR **CYHOEDDUS**

ALAN MURIE
CANOLFAN ASTUDIAETHAU TREFOL A THANBARTHOL
PRIFYSGOL BIRMINGHAM

CRYNODEB

Mae cryn drafod am ddyfodol tai sector cyhoeddus yn y Deyrnas Unedig. Mae nifer o ddewisiadau posib ond yn gyffredinol credir fod angen dulliau egnïol a newydd i droi'r ddaliadaeth yn ddaliadaeth o ddewis ac yn un deniadol i bobl barhau i drigo.

Mae gan dai a ddarperir gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai (Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) rôl allweddol i'w chwarae wrth wella amgylchiadau teuluaid Cymru ac wrth ddarparu cyfleoedd i unigolion a theluoedd wella cyflwr eu tai. Fodd bynnag, mae'n amlwg fod newidiadau yn y farchnad dai, yn yr economi, ac yn nyheadau teluoedd yn ei gwneud hi'n angenrheidiol ein bod ni'n ailfeddwl rôl tai y sector cyhoeddus.

Perchentyaeth yw'r prif ddaliadaeth yng Nghymru, a'r ddaliadaeth o ddewis i'r rhan fwyaf o deluoedd. Mae tai sector cyhoeddus wedi cael eu cysylltu fwyfwy gydag ystod o broblemau sydd wedi cael effaith ar eu henw da. Ymddengys fod y rhan fwyaf o deluoedd yn dyheu am berchen eu cartref ac yn rhy aml fe ystyrir tai cyngor fel daliadaeth ail o le, neu dros dro. Yn y blynyddoedd diweddar fe welwyd trosiant uchel a gwagleoedd fel tystiolaeth nad oes sicrwydd am y galw am dai sector cyhoeddus. Nid yw teluoedd ifainc, neu rheiny sy'n rhentu oddi wrth y cyngor neu gymdeithas dai am y tro cyntaf, yn ystyried eu cartref newydd na'u daliadaeth newydd fel yr un lle wnânt aros am weddill eu bywyd. Maent yn llawer mwy tebygol na'r cenedlaethau cynt o symud ymlaen i gartrefi a deiliadaethau eraill. O fewn y cyd-destun hwn y mae angen i ni ddeall yn well farn trigolion a thenantiaid am dai ac ystadau sector cyhoeddus.

Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno canlyniadau ymchwil newydd a wnaed yng Nghymru oedd â'r bwriad o ychwanegu at y dystiolaeth sy'n berthnasol i'r drafodaeth am ddyfodol tai yn y sector cyhoeddus. Mae'n darparu un cyfraniad at y drafodaeth ac mae'n angenrheidiol fod y dystiolaeth a gyflwynir yma yn cael eu hystyried ochr yn ochr â mathau eraill o dystiolaeth. Mae'r dystiolaeth a gasglwyd yma wedi canolbwyntio ar adrodd barn tenantiaid a thrigolion. Defnyddiwyd methodoleg sy'n rhoi'r cyfle gorau i bobl siarad gan ddefnyddio eu geiriau eu hunain, am eu barn am dai y sector cyhoeddus yn hytrach nag ateb cwestiynau caeedig a osodir gan ymchwilwyr ac sy'n adlewyrchu barn yn ymchwilwyr. Seliwyd yr ymchwil ar gyfres o drafodaethau grwp sy'n rhoi'r cyfle i bobl i drafod y materion sy'n bwysig iddynt hwy yn y geiriau o'u dewis.

Mae'r gwaith ymchwil a gynhoir yma wedi cynnwys 24 o drafodaethau grwp neu grwp ffocws gyda 184 o gyfranogwyr. Daeth y grwpiau o saith ystad a rhan o'r ymchwil oedd gosod allan nodweddion allweddol yr ystadau hynny. Roedd hwn yn brosiect ymchwil sylweddol yn darparu asesiad parhaus o agweddau tuag at dai y sector cyhoeddus. Mae'r adroddiad hwn y rhoi crynodeb o'r deunydd a gasglwyd gan y gwaith ymchwil ac o'r goblygiadau. Ar ôl gosod y cyd-destun eang mae'r adroddiad yn crynhoi'n fyr nodweddion allweddol y 7 ystad dan sylw a barn y trigolion sy'n byw ar yr ystadau hynny.

Mae'r wybodaeth hon yn dangos amrywiaeth o amgylchiadau ond mae rhai themâu yn gyffredin. Mynegwyd barnau cadarnhaol a negyddol am ystadau ac am landlordiaid a chymunedau. Mae'n amlwg, er bod pryderon tebyg ar wahanol ystadau, fod y ffactorau wrth wraidd y sefyllfaoedd ar wahanol ystadau yn wahanol. Adeiladwyd ystadau mewn cyfnodau gwahanol, gyda chynlluniau a safonau gwahanol. Maent wedi ateb gofynion gwahanol gymunedau ac economïau lleol. Wrth i'r economïau lleol hyn newid ac wrth i'r bobl sy'n byw ar yr ystadau newid daeth tensiynau a phroblemau i'r wyneb. Mae yna gyfuniad unigryw o ffactorau yn y gwahanol fannau ac mae'r ymatebion addas hefyd yn wahanol. Mae'r ymchwil yn pwysleisio'r angen i ddatblygu strategaethau sydd wedi eu selio ar un ystad yn benodol, ac i gynllunio'r strategaethau fel eu bod hwy'n adlewyrchu'r gwir amgylchiadau ar yr ystadau.

Mae'n amlwg fod y sector cyhoeddus, beth bynnag fo'u rhinweddau a beth bynnag fo'r trafferthion y wyneba eu trigolion, mewn perygl oherwydd amryw o ffactorau. Mae'r rhai o'r rhain yn ymwneud ag adnoddau a'r broses o newid cymdeithasol, demograffig ac economaidd. Mae eraill yn ymwneud â pha mor ymatebol y mae'r landlordiaid i'r problemau o atgyweirio ac adfeiliad eiddo ac, efallai'n bwysicach na hynny, i gynnal a chadw ystadau a chymdogaethau ac i ansawdd yr adnoddau lleol sydd ar gael i'r cymdogaethau. Mae'r pryderon a fynegwyd yn ymwneud â chyflwr yr eiddo, atgyweiriadau a chynnal a chadw, ond hefyd i gynnal a chadw yr ystad, casglu sbwriel, adnoddau lleol i blant a phobl ifainc ac i ba raddau y mae penderfyniadau am drafnidiaeth neu phlisma yn ymateb i anghenion y trigolion.

Mae yna bryder cyffredinol nad yw ystadau wedi eu rheoli'n dda ac nad yw'r rheolwyr yn gwrandio digon ar y trigolion, nac yn ymateb i'r hyn a ddwedant. Nid yw'r trigolion yn gwahaniaethu rhwng cyfrifoldebau eu landlordiaid ac asiantaethau eraill. Yr hyn y maent yn sylwi yw'r methiant i ddarparu gwasanaethau'n llyfn, mewn modd a fyddai'n gwneud ystadau yn llefydd deniadol a dymunol i fyw. Maent yn ymwybodol o wastraff ac anallu, a diffyg a dim diffinio cyfrifoldebau yn glir er mwyn darparu gwasanaethau o safon uchel.

Goblygiadau'r ymchwil hon yw fod yna waith mawr i'w wneud i ailadeiladu tai sector cyhoeddus ac i adennill ffydd trigolion yr ystadau. Mae safon gwasanaethau tai yn un agwedd uniongyrchol o'r gwaith, ond nid dyna ddiwedd yr agenda. Wrth wraidd y cyfan lefel yr adnoddau, ac a yw'r ystod o wasanaethau lleol yn ddigon. Mae'n ymwneud ag adnoddau a rheolaeth cymuned yn hytrach na rheolaeth tai. Ar yr un pryd mae angen gwrandio ac ymateb i drigolion a bydd hyn yn arwain at adennill ffydd. Mae cryn drafodaeth wedi bod am alluogi mudiadau

preswylwyr. Fodd bynnag, dangosodd y trafodaethau grwp fod llawer o amheuaeth a yw'r dulliau confensiynol o gynrychioli ac ymgynghori â thenantiaid yn werth chweil. Nid yw'r profiad o fod yn rhan o'r mudiadau hyn yn arwain at frwdfrydedd i gymryd rhan eto yn y dyfodol.

Mae yna berygl y bydd canfyddiadau polisi sy'n argymhell mwy o wrando ac ymateb i denantiaid ddim ond yn arwain at ddefnydd helaethach o dulliau sydd eisoes i'w gweld yn methu. Mae angen ystyried o'r newydd sut i gynnwys trigolion yn y broses o reoli ystadau.

Yn olaf, un o brif themâu'r ymchwil hon yw'r canfyddiad o wastraff, a chanfyddiad y trigolion fod trefniant a rheolaeth tai yn gwobrwyo'r trigolion newydd, ac yn buddsoddi fwyfwy mewn eiddo a phobl sy'n creu trafferthion neu sy'n symud ymlaen. Tra fod gan drigolion llawer o deyrngarwch tuag at eu landlordiaid a'u daliadaeth, nid yw hi'n eglur a yw landlordiaid yn gwobrwyo teyrngarwch y tenantiaid tymor hir. Prin yw'r cymhelliannau i aros, ond niferus y rheiny i adael, gan gynnwys yr Hawl i Brynu.

Awgryma'r ymchwil fod angen ail-gydbwysu'r hafaliad hwn a darparu mwy o gymhelliannau a gwobrwyon a fyddai'n annog adennill ffydd rhwng tenant a landlord ac yn creu mwy o sefydlogrwydd ymysg y tenantiaid. Mae gwneud ystadau yn fannau mwy deniadol i fyw yn fwy na dim ond denu trigolion: mae'n ymwneud â chreu'r awydd ymysg y trigolion presennol i aros ymlaen. Yn y dadansoddiad terfynol, oni bai fod gwaith yn cael ei wneud i adennill ffydd ac annog sefydlogrwydd, y rhagolygon ar gyfer tai y sector cyhoeddus yw y byddant yn parhau i ddarparu ystadau newidiol â throsiant uchel, sy'n ddewis olaf, ac y byddant yn parhau i gael eu cysylltu gydag anhrefn a phroblemau, ac na fyddant yn darparu llety boddhaol i bobl a theuluoedd breswyllo yn y tymor hir.