



Cynnwys

	Tudalen
Rhestr o Dablau	ii
Rhestr o Fapiau	iii
Diolchiadau	5
Crynodeb Gweithredol	7
Pennod Un: Rhagarweiniad	9
Pennod Dau: Casnewydd a thai cymdeithasol	15
Pennod Tri: Ceisio am dai cymdeithasol	33
Pennod Pedwar: Cofrestri tai ac ymgeiswyr	43
Pennod Pump: Sut y gwelir tai cymdeithasol	51
Pennod Chwech: Sut y bernir cymdogaethau	63
Pennod Saith: Casgliadau a Goblygiadau	67
Cyfeiriadau	73
Atodiad 1 Canllawiau Pwnc a ddefnyddir ar gyfer Cyfweliadau â Swyddogion	75
Atodiad 2 Tablau Ychwanegol	78

Rhestr o Dablau

Pennod Dau

- 2.1 Stoc yn Berchen gan y Pedwar Landlord Astudiaeth Achos
- 2.2 Dadansoddiad Stoc yn ôl Math o Eiddo
- 2.3 Stoc CBS Casnewydd yn ôl Math o Eiddo
- 2.4 Ystadegaeth Gryno ar Gyfer y Pedwar Landlord

Pennod Tri

- 3.1 Polisiâu Gosod y Brif Ffrwd a Weithredir gan y Pedwar Landlord
- 3.2 Ceisiadau a Stoc Tai
- 3.3 Pwysigrwydd Dewis i Ymgeiswyr
- 3.4 Ymgeiswyr yn dweud eu bod wedi cael dewis o ardal: Nifer a Chanran
- 3.5 Gwybodaeth ynglŷn ag Amser Aros Posibl ar gyfer Cynnig

Pennod Pedwar

- 4.1 Rhestr Aros Gyffredinol CBS Casnewydd yn ôl y Math o Deulu
- 4.2 Rhestr Adleoli CBS Casnewydd yn ôl y Math o Deulu
- 4.3 Ardaloedd gyda'r Galw Gweithredol Uchaf ar gyfer Tai Cyngor
- 4.4 Galw Gweithredol am Dai Cyngor yn yr Ardaloedd hynny gyda'r Nifer Mwyaf o Stoc
- 4.5 Ystadegaeth Rhestrau Aros Cymharol

Pennod Pump

- 5.1 Canran o bob Math o Deulu sy'n Ystyried Rhentu oddi wrth y Cyngor, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu'n Breifat
- 5.2 Deiliadaeth Ddewisol yn ôl Math o Deulu (Canran)
- 5.3 Canfyddiadau au o Newidiadau o fewn Tai Awdurdod Lleol dros Gyfnod o Amser
- 5.4 Canfyddiadau au o Newidiadau o fewn Tai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig dros Gyfnod o Amser

Atodiad Dau

- A.1 Trefn Mynegai Amddifadedd Lluosol: Rhanbarthau Etholiadol Casnewydd
- A.2 CBS Casnewydd: Cymhareb Gosod i Stoc, 1999-2000
- A.3 CT Gwerin: Cymhareb Gosod i Stoc, 1999-2000
- A.4 Ymgeiswyr: Hyd Amser ar Restrâu Aros
- A.5 Rhestrî Ymgeiswyr yn ôl Ffactorau Gwahanol: Nifer a Chanran
- A.6 Pwysigrwydd Caffaeladwyedd Gwahanol Gyfleusterau mewn/yn agos at Dd: Canran Ymgeiswyr
- A.7 Cofrestr Tai Siarter yn ôl Ardal Ddaearyddol
- A.8 Lleoliad Cartref Presennol yr Ymgeiswyr
- A.9 Deiliadaeth Ddewisol yn ôl Math o Deulu
- A.10 Mynegai Poblogrwydd Stoc Tai Siarter

Rhestr o Fapiau

Pennod Dau

- 2.1 Mynegai Ardaloedd o fewn Casnewydd

Diolchiadau

Cefnogwyd y broses ymchwil gan Bwyllgor Llywio yn cynnwys swyddogion o Lywodraeth Cynulliad Cymru a chynrychiolwyr o gyrff allanol. Hoffem ddiolch i holl aelodau'r grŵp am eu sylwadau defnyddiol drwy gydol y prosiect.

Hoffem hefyd ddiolch i swyddogion Cyngor Bwrdeistref Sirol Casnewydd a chymdeithasau tai Siarter, Morgannwg a Gwent a Gwerin am eu cymorth a'u cefnogaeth yn ystod yr astudiaeth. Yn olaf, hoffem ddiolch i'r ymgeiswyr hynny a gytunodd i gael cyfweiliad a rhannu eu barn gyda ni ynghylch cartrefi cymdeithasol ar osod yng Nghagnewydd.

Yn y tîm ymchwil yn cymryd rhan yn y prosiect ym Mhrifysgol Caerdydd oedd Rob Rowlands, Bob Smith a Tamsin Stirling (ymgyngorydd annibynnol). Yn 'Opinion Research Services' roedd y tîm yn cynnwys Dale Hall, Karen Jenkins, Jonathan Lee, Jacqui Walker a Louisa Parry.



CRYNODEB GWEITHREDOL

1. Mae bron i un teulu mewn pump yng Nghymru yn byw yn y sector cymdeithasol yn rhentu cartrefi sy'n berchen gan ac yn cael eu rheoli gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai. Fodd bynnag, mae'r sector wedi newid yn ddiweddar. Mae wedi lleihau mewn maint, wedi dioddef gostyngiad mawr mewn lefelau buddsoddi cyfalaf cyhoeddus ac mae ei broffil yn llai amrywiol, gyda chyfran mwy o bobl sy'n byw mewn tai cymdeithasol yn derbyn budd-daliadau, yn ddi-waith, yn derbyn cyflog isel a/neu gyflog sefydlog neu yn dioddef o afiechyd. Mae'r newidiadau hyn wedi effeithio'r opsiynau tai sydd ar gael i lawer o deuluoedd ac wedi effeithio canfyddiadau cartrefi cymdeithasol.

2. Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno canlyniadau ymchwil sydd wedi archwilio barn a chanfyddiadau landlordiaid cymdeithasol yn ogystal ag ystod o deuluoedd sy'n gwneud cais am dai cymdeithasol o fewn un awdurdod unedol Cymreig; Bwrdeistref Sirol Casnewydd. Yn hyn o beth mae'n cyfrannu at drafodaethau sy'n mynd ymlaen yn y DU ynglŷn â'r galw newidiol am dai cymdeithasol i'w rhentu, am ganfyddiadau y ddeiliadaeth yma ac ymatebion ar lefel leol i ymroi at y sialens a osodir.

3. Gwnaethpwyd yr ymchwil yn 2000-2001 mewn nifer o gamau cydgysylltiol. Roedd hyn yn cynnwys dadansoddiad proffil y stoc tai cymdeithasol a'r cofrestri tai yng Nghasnewydd, yn ogystal ag archwiliad o bolisiau ac ymarferion gosod. Yn atodol at y gwaith yma roedd cyfweiliadau wyneb yn wyneb manwl gydag ystod o swyddogion y pedwar landlord cymdeithasol mwyaf sy'n gweithredu yn y Bwrdeistref er mwyn datblygu eglurhad i'r galw newidiol ac

ymatebion i broblemau adnabyddedig ac i faterion sy'n ymddangos. Yn ogystal â hyn, roedd yr ymchwil yn cynnwys cyfweiliadau manwl gyda 250 o ymgeiswyr ar gyfer tai cymdeithasol i'w rhentu, a oedd yn byw yng Nghasnewydd. Roedd yr elfen hon o'r astudiaeth yn archwilio sefyllfa cartref bresennol yr ymgeiswyr, yr opsiynau tai roedden nhw wedi eu hystyried, eu barn ar gartrefi cymdeithasol a chymdogaethau lleol, eu profiad o'r broses ailgartrefu, a'u gobeithion cartref hir-dymor.

4. Mae'r ymchwil wedi dangos fod stoc cartrefi cymdeithasol Casnewydd wedi ei grynhoi yn ddwys yn ofodol, a bod cyfraddau trosiant o fewn y sector yn amrywio'n fawr yn ôl ardal. Mae mudiadau'r pedwar landlord a astudiwyd wedi profi gwahanol symptomau o alw newidiol ac y mae ymatebion wedi amrywio o fentrau marchnata penodol i newidiadau yn y gwasanaethau a ddarperir. Roedd dadansoddiad y cofrestri tai yn dangos bod galw am gartrefi cymdeithasol yn dal i fod yng Nghasnewydd, ond mae hyn yn cynnwys niferoedd sylweddol o ymgeiswyr sydd naill ai'n ohiriedig (yn aml o ddewis) neu wedi eu gwahardd.

5. I'r mwyafrif o ymgeiswyr mae dewis o ardal yn bwysig dros ben, ac y mae rhai ardaloedd (e.e. St Julians, Caerllion, Maindee, Y Ganolfan Ddinesig, Heol Corporation) yn boblogaidd, gyda rhifau cymharol uchel o ymgeiswyr, tra bod eraill (e.e. Ringland, Bettws, Dyffryn, Alway) yn llawer llai poblogaidd. Fodd bynnag, yn yr ardaloedd llai poblogaidd y mae'r nifer uchaf o dai ar gael.

6. I'r mwyafrif helaeth o ymgeiswyr, dewis o leoliad oedd y ffactor allweddol mewn ailgartrefu, llawer yn fwy pwysig na

chynllun tai unigol neu gaffaeladwyedd gwasanaethau. Fodd bynnag, roedd ymgeiswyr yn gyffredinol yn meddwl nad oeddent yn cael llawer o gynnig ynghylch dewis o ardal.

7. Yn gyffredinol, roedd ymgeiswyr yn ystyried nad oedd llawer o ddewis ganddynt o ble allent fyw.

8. Roedd landlordiaid yn gweld cartrefi cymdeithasol fel ateb dros dro i anghenion tai llawer o bobl ac nid fel deiliadaeth ddewisol hir-dymor. Roedd hynny i'w weld hefyd ym marn ymgeiswyr.

9. Mae ymgeiswyr hŷn yn fwy tebygol o ddewis rhentu oddi wrth y cyngor tra bod gwell gan deuluoedd a phobl iau rentu oddi wrth gymdeithas dai neu'r sector preifat.

10. Roedd ymgeiswyr yn gyffredinol yn dangos barn negyddol tuag at dai cyngor, am eu bod mewn stadau mawr yn bennaf. Ar y llaw arall, roedd tai yn perthyn i gymdeithasau tai yn apelio mewn ffordd mwy positif, am eu bod yn cael eu datblygu mewn ardaloedd llai a'u bod mewn cyflwr gwell.

11. Tra bod swyddogion tai â chanfyddiad cyffredinol fod y galw am ddeiliadaethau cartrefi cymdeithasol yn amrywio yn ôl lleoliad, un yn unig o'r pedwar mudiad landlord oedd wedi dadansoddi hyn mewn ffordd wrthrychol. Dywedodd llai nag un mewn wyth o'r ymgeiswyr eu bod yn barod i fyw yn unrhyw le yng Nghasnewydd, a dywedodd 40% fod ganddynt un gymdogaeth ddewisol mewn golwg. Roedd ardaloedd dewis cyntaf ar gyfer ailgartrefu yn adlewyrchu'n gryf lleoliad cartref presennol y rhai ar y gofrestr; fod llawer o ymgeiswyr eisiau aros mewn ardal sy'n gyfarwydd iddynt.

12. Ar y llaw arall, roedd dros hanner yr ymgeiswyr a gafodd gyfweiliad wedi nodi pum ardal o Gasnewydd lle na fuasent yn dewis byw, oherwydd eu lleoliad a'u bod yn rhagweld problemau trosedd, ymddygiad anghymdeithasol a niwsans.

13. Oherwydd y newid mewn galw, mae landlordiaid cymdeithasol Casnewydd yn newid eu polisïau gosod. Tra'n ceisio ateb gofynion, ac i rwystro mynediad i'r rhai a fuasai o bosib yn dwyn problemau i ardal, maent yn ceisio lledaenu mynediad i draws-toriad ehangach o deuluoedd ac i gynnig mwy o ddewis. Fodd bynnag, mae'n bosib mai dylanwad cyfyngedig yn unig fydd gan y newidiadau hyn.

14. Mae'r astudiaeth yn awgrymu fod angen ar lefel leol i ystyried nid yn unig y galw cyffredinol am lety wedi ei rentu, ond hefyd y galw am berchnogaeth cartref fforddiadwy, a sut mae hyn yn berthnasol i gyflenwad tebygol, dewisiadau teulu a dewisiadau deiliadaeth. Fodd bynnag, mae canfyddiadau newidiol o gartrefi cymdeithasol (a'r galw amdanynt) yn llawer mwy na mater yn ymwneud â thai. Mae dewis o dŷ nid yn unig yn adlewyrchu ei lleoliad, ei nodweddion corfforol, ansawdd ac amgylchedd ond hefyd materion ehangach megis caffaeladwyedd gwasanaethau cyhoeddus da a lefelau canfyddedig isel o drosedd ac ymddygiad anghymdeithasol.

15. Gan ei fod yn amlwg o'r ymchwil fod lleoliad yn ffactor allweddol wrth i ymgeiswyr ddewis tŷ, mae nifer o faterion i'w trafod. Mae'r rhain yn cynnwys nid yn unig darparu gwell gwybodaeth ynglŷn â chyfleoedd a rhagolygon tai ond hefyd pwysleisio pwysigrwydd gwella gwasanaeth ar lefel leol a gwrando mwy ar farn trigolion (a darpar drigolion) wrth drefnu trosglwyddo'r gwasanaethau.

PENNOD UN:

1.1 Rhagarweiniad

1.1.1 Cynnyrch terfynol yw'r adroddiad hwn o astudiaeth a wnaethpwyd gan y Ganolfan Rheoli a Datblygu Tai (CHMD) ym Mhrifysgol Caerdydd ac 'Opinion Research Services' (ORS). Cynlluniwyd yr ymchwil er mwyn datblygu dealltwriaeth yng nghanfyddiadau'r rhai sy'n darparu cartrefi cymdeithasol a'r rhai sy'n ceisio am ddeiliadaethau gyda'r Cyngor a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) ym Mwrdeistref Sirol Casnewydd. Fe'i cynlluniwyd hefyd i archwilio'r prosesau sydd ynghlwm wrth holi, wrth geisio, wrth gofrestru ac wrth aros am dŷ cymdeithasol i'w rentu, ac wedyn cael cynnig a derbyn neu wrthod deiliadaethau unigol. Mae'n ceisio adeiladu ar astudiaeth flaenorol y Cynulliad Cenedlaethol ar Farn Tenantiaid ar Gartrefi Cymdeithasol i'w Rhentu (NAW, 2001a) a gwella ein dealltwriaeth o'r galw newidiol am gartrefi cymdeithasol. Er bod yr astudiaeth yn edrych yn fanwl ar un ardal awdurdod lleol trefol yn unig, mae'n debyg y bydd llawer o'r darganfyddiadau yr un mor berthnasol i rannau eraill o Gymru ac o Brydain Fawr.

1.2 Amcanion yr Ymchwil

1.2.1 Mae pryderon eang wedi bod yn ddiweddar ynglŷn â'r ffyrdd y mae'r galw am gartrefi cymdeithasol wedi eu rhentu yn newid (Lowe et al, 1998; Cole et al, 1999; Holmans a Simpson, 1999; Power a Mumford, 1999; Bramley et al, 2000). Roedd adroddiad i'r Gorfforaeth Dai oddi wrth Brifysgol Birmingham (Murie et al, 1998) yn dangos galw newidiol fel mater croes-ddeiliadol, ac yn nodi nifer fawr o

ardaloedd (yn cynnwys ardaloedd helaeth o Dde Cymru) lle mae'n bosib fod tai preifat gweddol isel eu pris wedi annog symudiadau o rentu cymdeithasol i berchnogaeth preswyl neu i'r sector rhentu preifat.

1.2.2 Mae'r dystiolaeth yn dangos nifer o resymau dros newid yn y galw, gan gynnwys proffil tenant hŷn, symudiadau yn y boblogaeth ac effeithiau polisiâu ac ymarferion rheolaeth. Mae nifer o astudiaethau diweddar yng Nghymru wedi tanlinellu agweddau gwahanol o'r broblem, gan ddadansoddi'r symptomau a'r rhesymau yn y sector cymdeithasol (Inkson, 1999), atebion posibl i'r nifer cynyddol o dai ar gael (NAW/CIH in Wales, 2000) a chanfyddiadau tenantiaid (NAW, 2001a) a'r cyhoedd (WFHA, 2002) mewn perthynas â chartrefi cymdeithasol.

1.2.3 Fodd bynnag, mae yna baradocs. Mewn rhai ardaloedd mae rhestrau aros gymharol hir o deuluoedd sy'n aros am gartref cymdeithasol, tra mewn ardaloedd eraill mae'r galw'n gyfyngedig iawn neu heb fod mewn bodolaeth o gwbl. Er gwaethaf dystiolaeth o'r angen am gartrefi, mae ymgeiswyr am gartrefi cymdeithasol i'w rhentu yn gwrthod y cynnig o dai arbennig mewn rhai ardaloedd. Mae'r astudiaeth yma wedi canolbwyntio ar ymchwilio i amgylchiadau a chanfyddiadau'r rhai hynny sydd ar gofrestri cartrefi cymdeithasol mewn un awdurdod lleol Cymreig (Bwrdeistref Sirol Casnewydd) er mwyn ceisio esbonio paham mae hyn yn digwydd a hefyd i archwilio canfyddiadau ac atebion landlordiaid cymdeithasol lleol.

1.2.4 Yn benodol, dyma oedd amcanion yr astudiaeth:

- i ddisgrifio'r sefyllfa dai yng Nghasnewydd lle'r oedd ymgeiswyr yn dangos diddordeb mewn cartrefi cymdeithasol neu'n gofyn amdanynt;
- i ddod o hyd i farn ystod o swyddogion yn y pedwar prif fudiad tai sy'n darparu cartrefi cymdeithasol yn yr ardal (Cyngor Bwrdeistref Sirol Casnewydd a Chymdeithasau Tai Siarter, Morgannwg a Gwent a Gwerin) ynghylch y ffactorau roedden nhw'n ystyried oedd yn achosi newidiadau yn y galw am gartrefi cymdeithasol;
- i ddadansoddi cyfansoddiad cofrestr tai pob un o'r landlordiaid cymdeithasol detholedig, yn ôl y galw am ailgartrefu mewn is-ardaloedd penodedig o fewn Casnewydd;
- i ystyried polisiâu ac ymarferion gosod landlordiaid cymdeithasol yng Nghasnewydd, a barn ymgeiswyr am y broses ailgartrefu cymdeithasol;
- i ddatblygu dealltwriaeth o farn a chanfyddiadau'r rhai hynny sy'n ceisio am gartrefi cymdeithasol i'w rhentu yng Nghasnewydd, gan ystyried eu barn am y ddeiliadaeth, opsiynau tai eraill, a'u canfyddiadau am fathau arbennig o dai a lleoliadau penodol.

1.3 Yr Ymchwil mewn Cyd-destun

1.3.1 Gellir rhannu cefndir yr ymchwil hwn mewn i bedwar rhan:

- datblygiad polisiâu Cynulliad Cenedlaethol Cymru ar dai ac adfywiad cymunedau;

- y newid mewn natur marchnadoedd tai lleol yng Nghymru, y ffactorau'n dylanwadu'r galw newidiol, ac effaith lefelau newidiol yn y galw am gartrefi cymdeithasol;
- deall agweddau a chanfyddiadau cwsmeriaid (neu ddarpar gwsmeriaid) cartrefi cymdeithasol;
- yr angen i ddatblygu ymatebion lleol addas i newid.

Caiff pob un o'r rhain ei amlinellu isod:

1.3.2 Ym Mis Rhagfyr y flwyddyn ddiwethaf, mynegodd y Cynulliad ei weledigaeth strategol a'i flaenoriaethau ar gyfer tai yng Nghymru ar gyfer ymgynghoriad (NAW, 2000a), ac ym Mis Gorffennaf y flwyddyn hon cyhoeddodd "Cartrefi Gwell i Bobl yng Nghymru" a gafodd ei gymeradwyo fel Strategaeth Tai Cenedlaethol Cymru (NAW, 2001b).

1.3.3 Mae'r Strategaeth yn dangos amrywiaeth tai a chymunedau lleol yng Nghymru, y ffaith na ellir gwahanu tai oddi wrth eu hamgylchfyd ehangach a bod cartrefi pobl a'u hamgylchfyd yn chwarae rhan bwysig iawn yn ansawdd eu bywydau. Ei nod yw i arwain gweithrediadau lleol (ac i ddarparu fframwaith ar gyfer strategaethau lleol), i annog awdurdodau lleol i ddatblygu agwedd mwy corfforedig a strategol tuag at faterion tai, i hyrwyddo gwell dealltwriaeth o'r marchnadoedd tai lleol (a'u perthynas â marchnadoedd gwaith) ac i gryfhau'r dull o gynllunio polisiâu sy'n seiliedig ar dystiolaeth.

1.3.4 Yng ngwraidd unrhyw strategaeth mae mater adnabod a chwrdd ag anghenion tai a chreu darlun cynhwysfawr a chywir o natur a maint anghenion,

gofynion a blaenoriaethau materion tai. (Holmans, 1996; 2001; Kleinman et al, 1999). Fodd bynnag, yn y blynyddoedd diwethaf, gyda'r pryder ynglŷn ag anghenion tai yn y dyfodol, mae tystiolaeth fod y galw yn newidiol ac yn isel. (Murie et al, 1998; Lowe et al, 1998; Holmans a Simpson, 1999; Niner, 1999). Mae'r materion hyn wedi bod yn amlwg iawn yng Ngogledd Lloegr (Cole et al, 1999; Power a Mumford, 1999; Nevin et al, 2001), ond maent hefyd i'w gweld mewn rhannau o Dde Cymru (Inkson, 1999; NAW/CIH in Wales, 2000c; NAW, 2001a).

1.3.5 Mae nifer o ffactorau a allai o bosibl egluro'r galw newidiol am gartrefi cymdeithasol yng Nghymru. Ystyrir rhai ohonynt isod:

Newid Demograffig

1.3.6 Disgwylir nifer y cartrefi yng Nghymru i gynyddu rhyw 14% yn ystod y cyfnod 1996-2021, er mai 4% yn unig fydd y cynnydd yn y boblogaeth. Tra bod effeithiau ymfudiad, yn hytrach na'r newidiadau o fewn y boblogaeth frodorol, yn cyfrif am y mwyafrif o'r newidiadau, a thra bod gwahaniaethau sylweddol rhwng awdurdodau unedol, mae'n bosibl fod nodweddion cartrefi o fewn marchnadoedd tai lleol yn effeithio ar y cyflenwad a'r galw. Mae poblogaeth hŷn cynyddol yn ogystal â theuluoedd iau yn dueddol o fyw mewn tai cyngor, ac am hynny mae'r lefel trosiant yn y sector hwn yn uwch a'r sefydlogrwydd yn is na mewn sectorau eraill o'r system dai.

Ail-strwythuro Economaidd a Newid yn y Farchnad Waith

1.3.7 Mae dirywiad y diwydiannau cloddiol a chynhyrchu traddodiadol, yn

ogystal â thyfiant mewn swyddi yn y sector gwasanaeth, wedi achosi newidiadau sylweddol yn y farchnad waith. Yn nodweddiadol, mae lefelau diweithdra wedi bod yn uwch yng Nghymoedd De Cymru ac mewn rhai ardaloedd gwledig, ac yn yr ardaloedd hyn mae'n bosibl fod dod o hyd i dai preifat yn anos. Fodd bynnag, mae'r ffaith bod tai ar gyfer perchnogaeth preswyl yn gymharol isel eu pris yn y mwyafrif o ardaloedd yng Nghymru yn golygu fod mynediad at ddeiliadaeth o'r fath ar gael i'r mwyafrif o deuluoedd, hyd yn oed y rhai ar gyflogau eithaf isel. Mewn rhai cymdogaethau mae'n bosibl fod ymfudo i ffwrdd yn gysylltiedig â theuluoedd yn symud yn nes at gyfleoedd gwaith.

Oed ac Ansawdd Tai Cyngor sydd mewn Bodolaeth

1.3.8 Tair blynedd yn ôl, amcangyfrifwyd fod yna ôl-groniad o werth o leiaf £750 miliwn angen ei wario ar atgyweiriadau a moderneiddio stoc tai cyngor Cymru (CIH in Wales, 1998). Gan ystyried gwelliannau cymdogaethol, mae amcangyfrifon presennol yn awgrymu fod y ffigwr ymhell dros £1 biliwn (NAW, 2001b). Mewn cymdogaethau penodol, mae'n bosibl fod tai cyngor o ansawdd gwael mewn angen buddsoddiad sylweddol yn achosi galw is, yn enwedig lle mae tai o'r fath mewn amgylchedd o ansawdd gwael ac/neu yn debygol o ddioddef lefelau uchel o drosedd a fandaliaeth.

Isadeiledd Cymdogaeth a Gwasanaethau

1.3.9 Mewn rhai achosion, ansawdd yr amgylchedd cyffredinol, yn hytrach nag ansawdd y tai, yw'r broblem. Mewn rhai cymdogaethau mae ardaloedd helaeth mewn cyflwr adfeiliog ac mae hyn yn

adlewyrchu eu dirywiad hir-dymor economaidd a chymdeithasol. Mae'n bosibl hefyd fod yr ardaloedd hyn yn gymharol anghysbell, â chysylltiadau a gwasanaethau lleol gwael, ac ychydig iawn o gyfleoedd gwaith. Efallai nad yw hi'n ymarferol yn ariannol i'w hadfywio.

Newidiadau yn y Farchnad Tai Preifat

1.3.10 Mae'r ffaith bod tai perchnogaeth preswyl ar gael yn gymharol rhad, yn newydd ac yn ail-law, wedi golygu bod mynediad at berchnogaeth cartref, i lawer o bobl, yn enwedig y rhai mewn gwaith cyflogedig, wedi bod yn hawdd. Mae hyn wedi bod yn arbennig felly yng nghyswllt caffaeladwyedd parod cyllid morgeisiol ar raddfa isel o elw, sydd wedi gwneud cost perchnogaeth yn gystadleuol iawn i gymharu â rhentu. Mae hyn wedi galluogi llawer o bobl i wireddu eu breuddwyd o fod yn berchnogion preswyl ac wedi rhoi mwy o ddewis iddynt yn nhermau lleoliad, math o eiddo ac anghenion gofod. Ar yr un pryd, mae hyn wedi lleihau'r galw am dai cymdeithasol wedi eu rhentu, yn enwedig i'r rhai sy'n gweithio.

Dewis Cynyddol yn y Sector Rhentu

1.3.11 Mae'n bosibl fod newidiadau yn systemau cyllid tai, lle mae cymhorthdal personol drwy'r system budd-dâl tai yn drosglwyddadwy, wedi rhoi mwy o ddewis i denantiaid (a darpar denantiaid), ac wedi rhoi mwy o gyfle nag oedd ganddynt yn y gorffennol i bobl (hyd yn oed y rhai ar gyflog isel) i symud. Mae hyn yn wir nid yn unig yn y sector tai cymdeithasol, gyda datblygiad LCC (Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) yn ychwanegu at amrywiaeth y sector cymdeithasol (a landlordiaid yn aml yn cystadlu am denantiaid) ond mae hefyd i'w weld yn y gystadleuaeth rhwng y

sector tai cymdeithasol a landlordiaid preifat. Tra bod rhai tai sy'n cael eu rhentu'n breifat o ansawdd gwael (a rhai ohonynt dipyn yn ddrutach na thai cymdeithasol tebyg), mae landlordiaid mewn rhai ardaloedd yn darparu cystadleuaeth uniongyrchol gyda'r sector cymdeithasol, o bosibl yn cynnig tai mewn gwell ardaloedd gyda gwell mynediad at gludiant, siopa, cyfleoedd hamdden, swyddi a rhwydweithiau cymdeithasol na'r rhai tebyg yn y sector cymdeithasol. Ar yr un pryd, mae anghenion tai pobl yn debygol o newid dros gyfnod o amser, gan ddibynnu ar gyflog, strwythur y cartref, eu deiliadaeth flaenorol, cyfnod eu bywyd a marchnadoedd gwaith lleol.

1.3.12 Nid ydyw marchnadoedd tai lleol yn gweithredu mewn gwactod. Maent o dan ddylanwad pwysau ac effeithiau marchnadoedd allanol, gan gynnwys gwahaniaethau ac anghyfartalwch lleol ac is ranbarthol, gwerthoedd cymdeithasol newidiol, cyflymder newid economaidd ar lefel facro ac ymwybyddiaeth amgylcheddol newidiol. Mae ymadwaith cymhleth y ffactorau gwahanol hyn yn golygu fod marchnadoedd tai yn medru newid o bosib, a dirywio mewn rhai achosion. Yn y fath amgylchiadau mae angen i landlordiaid cymdeithasol ystyried yn ddeallus sut a ble mae pobl am fyw a'r dewisiadau y gallant neu maent yn debygol o wneud.

1.4 Agweddau a Chanfyddiadau Defnyddwyr

1.4.1 Mae'n ddiamheuol nid yn unig fod y mwyafrif o deuluoedd ar hyn o bryd yn berchnogion cartrefi, ond hefyd bod gwell gan y mwyafrif helaeth o bobl berchnogaeth preswyl. Mae'r Astudiaeth o Agweddau Cymdeithasol Prydeinig (NCSR,

2001) yn dangos petai gan bobl y dewis, buasai 87% o bobl yn prynu, i gymharu ag 13% a fuasai'n dewis rhentu. Tra bod Arolwg Panel Teuluoedd Prydeinig (Berthoud a Gershuny, 2000) yn dangos mai rhwng landlordiaid cymdeithasol mae'r symudiad mwyaf o denantiaid cymdeithasol, yn hytrach nag i wahanol ddeiliadaethau, mae tenantiaid landlordiaid cymdeithasol yn fwy tebygol o symud i berchnogaeth cartref nag yw perchnogion preswyl o symud i gartrefi cymdeithasol. Mae tenantiaid cartrefi cymdeithasol am symud oherwydd cyflwr a chymeriad eu cymdogaeth leol yn hytrach nag oherwydd cyflwr eu heiddo (Berthoud a Gershuny, 2000). Mae tystiolaeth oddi wrth denantiaid LLC yn cefnogi barn debyg (MORI, 2000). Fodd bynnag, mae rhentu i'w weld yn aml fel "arian marw" a thra gellir dirnad fod rhentu'n opsiwn addas a chyfleus dros gyfnod penodol, i'r mwyafrif y disgwyl yn y pen draw yw i fod yn berchennog ar gartref. Lle mae pobl yn methu â gwneud hyn, mae'n bosibl eu bod yn canfod cartrefi cymdeithasol fel trap na ellir ei ddianc ohono (Hooper et al, 1998).

1.4.2 Mae'r gallu i symud yn amlwg yn gysylltiedig â chyflog a pha gartrefi sydd ar gael. Fodd bynnag, mae'r awydd i symud, (ac yn aml yr angen i wneud hynny) o bosib i'w weld ymhlith y rhai sy'n byw yn yr amgylchiadau cartref mwyaf anaddas, efallai gydag ychydig o obaith o gael swydd ac yn byw ymhlith ansicrwydd neu mewn llety o ansawdd gwael. Tra bod, mewn rhai ardaloedd, prinder o'r math o gartrefi (ac amgylchfyd) mae pobl yn gobeithio eu cael, a'r ffaith hefyd eu bod yn ddrud, mewn ardaloedd eraill mae'n bosib nad yw hyn yn wir bellach. Mae angen gwell dealltwriaeth ar landlordiaid o beth yw ystyr cartref i ddefnyddwyr - a'r hyn maent yn ei ddisgwyl o gartref - os

ydnyt yn mynd i farnu'n well sut a ble i gynnig ystod o wasanaethau tai.

1.5 Dulliau Ymchwil

1.5.1 Mae'r astudiaeth wedi ei drin mewn nifer o gamau arwahanol ond cydgysylltiol a ystyrir isod:

• Dadansoddiad Desg

1.5.2 Pwrpas y gwaith cychwynnol oedd edrych ar broffil y stoc tai cymdeithasol yng Nghasnewydd, cyfradd y tai gweigion a throsiant, proffil gosod a pholisïau ac ymarferion gosod. Yn ogystal â hyn, dadansoddwyd strwythur cofrestr tai pob un o'r landlordiaid cymdeithasol detholedig yng Nghasnewydd, gan ystyried y rhai ar y rhestr adleoliad yn ogystal â'r rhai ar y rhestr aros cyffredinol. Mae'r dadansoddiad hwn wedi edrych hefyd ar lefelau galw am ailgartrefu mewn is ardaloedd penodol o fewn Casnewydd ac wedi asesu'r galw hwn mewn perthynas â stoc y tai cymdeithasol yn yr ardaloedd hyn a thystiolaeth o dai ar gael i'w gosod.

• Cyfweiliadau gyda Landlordiaid Cymdeithasol

1.5.3 Cynhaliwyd cyfweiliadau gydag ystod o swyddogion ym mhob un o'r pedwar mudiad landlord. Roedd y rhain yn cynnwys Pennaeth Strategaeth Tai'r Cyngor, Prif Weithredydd pob un o'r tri LCC, Cyfarwyddwr Gwasanaethau Tai/Rheolwr Tai ym mhob LCC, Rheolwr Strategaeth Tai'r Cyngor a swyddogion tai'r rheng flaen.

1.5.4 Mae'r cyfweiliadau hyn wedi eu defnyddio i archwilio sut mae pob mudiad yn gweithio yng Nghasnewydd ar hyn o bryd, tystiolaeth symptomau ac achosion

sylfaenol y galw newidiol, datblygiad atebion sy'n berthnasol i'r problemau hyn a chanlyniadau sy'n codi ohonynt. Mae arweiniad i'r pynciau a ddefnyddiwyd ar gyfer y cyfweiliadau i'w gweld yn Atodiad 1. Yn ogystal â hyn, roedd y cyfweiliadau hyn yn ein galluogi i ddatblygu gwell dealltwriaeth o bolisiau ac ymarferion gosod pob landlord.

• **Cyfweiliadau gydag Ymgeiswyr ar gyfer Tai Cymdeithasol yng Nghasnewydd**

1.5.5 Gan ddefnyddio sampl o enwau a chyfeiriadau o Gofrestri Tai y pedwar landlord cymdeithasol, cynhaliwyd cyfweiliadau gyda 250 o ymgeiswyr ar gyfer tai cymdeithasol i'w rhentu a oedd yn byw yn y Bwrdeistref Sirol.

1.5.6 Roedd y cyfweiliad yn delio gyda:

- amgylchiadau tai blaenorol a phresennol yr ymgeiswyr;
- yr opsiynau tai a ystyriwyd;
- y broses ailgartrefu
- barn yr ymgeiswyr o dai cymdeithasol;
- eu barn am gymdogaethau lleol;
- eu gobeithion cartref hir-dymor;
- proffil teulu'r ymgeiswyr.

Mae'r holiadur a ddefnyddiwyd ar gyfer y cyfweiliadau hyn i'w weld yn Atodiad 2.

1.6 Trefn yr Adroddiad

1.6.1 Yn y bennod agoriadol hon rydym wedi gosod y cyd-destun ar gyfer yr astudiaeth, wedi amlinellu amcanion yr ymchwil a chrynhof'r dulliau a ddefnyddiwyd. Yn y bennod nesaf, rydym yn cyflwyno cyd-destun y lleoliad yn nhermau Casnewydd a'r farchnad dai yno, a hefyd yn amlinellu stoc y landlordiaid unigol a thystiolaeth gosod. Mae'r bennod hon hefyd yn edrych ar yr ymatebion gan bob mudiad i'r newid mewn galw. Mae'r drydedd bennod yn ystyried polisiau ac ymarferion gosod y pedwar landlord cymdeithasol yn ystod amser yr astudiaeth ac ymatebion penodol i'r newid mewn galw sy'n gysylltiedig â'r weithred o ddosbarthu. Cyfatebir hyn drwy archwilio profiadau ymgeiswyr a'u barn o'r broses ailgartrefu. Mae'r bedwaredd bennod yn edrych yn fwy manwl ar dystiolaeth o'r galw am dai cymdeithasol yng Nghasnewydd drwy gofrestru tai'r Cyngor a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig lleol. Mae hefyd yn amlinellu amgylchiadau cartref presennol yr ymgeiswyr am dai cymdeithasol a gafodd gyfweiliad ar gyfer yr astudiaeth hon. Mae'r bumod bennod yn cyflwyno canfyddiadau staff y landlordiaid cymdeithasol a hefyd y rhai hynny sy'n ceisio am dai cymdeithasol. Dilynnir hyn yn y chweched bennod gan ddadansoddiad tebyg o gymdogaethau Casnewydd. Mae'r bennod olaf (y seithfed) yn casglu darganfyddiadau allweddol yr astudiaeth at ei gilydd ac yn cynnig awgrymiadau ar sut y gallai polisiau ar lefel genedlaethol a lleol ymateb i'r materion dan sylw.

PENNOD DAU: CASNEWYDD A THAI CYMDEITHASOL

2.1 Rhagarweiniad

2.1.1 Mae'r bennod hon yn darparu gwybodaeth gyd-destunol byr am Gasnewydd, ei thai a'r mudiadau sy'n darparu tai cymdeithasol o fewn ardal y Bwrdeistref Sirol. Mae mewn tair adran: mae'r gyntaf yn amlinellu daearyddiaeth, poblogaeth a nodweddion economaidd-gymdeithasol Casnewydd, mae'r ail yn archwilio proffil y stoc tai, gosodiadau a nifer y tai sydd ar gael. Yn yr adran olaf, ystyriwn y prif fudiadau sy'n darparu tai cymdeithasol yng Nghasnewydd (y Cyngor a Chymdeithasau Tai Siarter, Morgannwg a Gwent a Gwerin) ac archwiliwn eu profiadau o alw newidiol a'u hymateb iddo.

2.2 Proffil o Gasnewydd

2.2.1 Mae Cyngor Bwrdeistref Casnewydd wedi ei leoli rhwng Caerdydd i'r gorllewin a Sir Fynwy i'r dwyrain, gydag awdurdodau Torfaen a Chaerffili i'r gogledd. Mae'n ardal o ryw 190 cilomedr sgwâr. Mae gan Gasnewydd boblogaeth o 137,000 sy'n debygol o dyfu i 140,100 erbyn 2006. Fe fydd hyn yn gwrth-droi gostyngiad gweddol fach yn y boblogaeth rhwng 1991 a 1996 pan oedd ymfudiad allan o'r ardal yn fwy na'r cynnydd naturiol. Mae 22,100 o bobl yn 65 oed neu fwy (16.2% o'r boblogaeth), ac mae 9,600 (7.0%) o'r rhai hynny'n 75 oed neu fwy. Ar ben arall y sbectrwm oedran mae 26.5% o'r boblogaeth yn 19 oed neu lai. Mae mwy nag un teulu allan o saith â phlant dan bump oed, tra bod ychydig dros 5% o deuluoedd â thri neu fwy o blant dan 16 oed. Mae cyfran debyg o deuluoedd yn cynnwys rhieni unigol gyda phlant dan 16 oed.

2.2.2 Ym Mis Hydref 1999, roedd 4.3% o bobl yn ddi-waith yn ATIG (Ardal Teithio i'r Gwaith) Casnewydd, i gymharu â 4.3% a 5.7% yn ATIG Caerdydd ac Abertawe. Fodd bynnag, mae ffigyrau dros yr awdurdod unedig yn cuddio amrywiadau lleol ac yn ardal Pilgwenlli, o'r boblogaeth breswyl o oed gwaith economaidd, roedd y gyfran uchaf yn ddi-waith (14.9%). Parc Tredegyr oedd y nesaf (12.7%) ac wedyn Bettws (8.2%).

2.2.3 Mae pedair ward (Alway, Bettws, Pilgwenlli a Ringland) ymhlith y mwyaf difreintiedig yng Nghymru. Gyda'i gilydd, mae gan y wardiau hyn 60% o blant yn derbyn prydau bwyd ysgol am ddim, i gymharu â chyfartaledd o 30% yng Nghasnewydd gyfan. Mae Tabl A.1 yn atodiad tri yn dangos helaethrwydd yr amddifadedd lluosol ym mhob un o'r 20 rhanbarth etholiadol yng Nghasnewydd (NAW, 2000b). Mae'n amlinellu'r bylchau mawr sy'n bod rhwng ardaloedd difreintiedig iawn a'r rhai sy'n llawer mwy cyfoethog.

2.3 Tai yng Nghasnewydd

2.3.1 Ar Ebrill 1af 2000, roedd gan Gasnewydd gyfanswm o 57,978 o dai. Roedd ychydig dros 75% o'r rhain yn berchen yn breifat (perchnogaeth preswyl neu'n perthyn i landlordiaid preifat), i gymharu â 20% yn perthyn i'r cyngor a bron i 5% yn perthyn i ac yn cael eu rheoli gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. I gymharu â Chymru gyfan, sydd â stoc gymdeithasol i'w rhentu o 20%, roedd gan Gasnewydd sector tipyn yn fwy o dai cymdeithasol. Dadansoddir stoc y pedwar

prif landlord cymdeithasol a'u gosodiadau diweddar, isod.

2.4 Proffil y Stoc Tai Cymdeithasol

2.4.1 Roedd pedwar prif landlord Casnewydd yn berchen ar gyfanswm o 14,064 eiddo yn y Bwrdeistref Sirol. Mae Map 2.1 yn dangos prif ddwysedd tai cymdeithasol. Fel y gellir gweld o Dabl

2.2, yr awdurdod lleol oedd y prif landlord o bell ffordd, gyda'r pedwar mudiad yn berchen ar bron i 82% o'r stoc gyfan. Mae Tabl 2.1 hefyd yn dangos canran stoc tai pob landlord sydd wedi ei leoli yn ardal y Bwrdeistref Sirol. Roedd dros hanner stoc Cymdeithas Tai Siarter, traean o stoc Cymdeithas Tai Gwerin a 3% yn unig o stoc Cymdeithas Tai Morgannwg a Gwent wedi ei leoli yn ardal CBS Casnewydd.

Tabl 2.1: Stoc yn Berchen gan y Pedwar Landlord yn yr Astudiaeth Achos

<i>Mudiad</i>	<i>Nifer y tai ar osod yn Ardal CBS Casnewydd</i>	<i>Cyfanswm y tai ar osod sy'n eiddo i'r mudiadau</i>	<i>Canran cyfanswm y stoc ar osod wedi ei leoli yn ardal CBS Casnewydd</i>	<i>Canran cyfanswm y tai cymdeithasol sy'n eiddo i'r pedwar mediad</i>
Cyngor Bwrdeistref Sirol Casnewydd	11,355	11,355	100%	81.4%
Cymdeithas Tai Siarter	1,897	3,568	53%	13.6%
Cymdeithas Tai Gwerin (Cymru)	611	1,800	34%	4.4%
Cymdeithas Tai Morgannwg a Gwent	94	2,809	3%	0.7%

[Noder: yn Awst 2000]

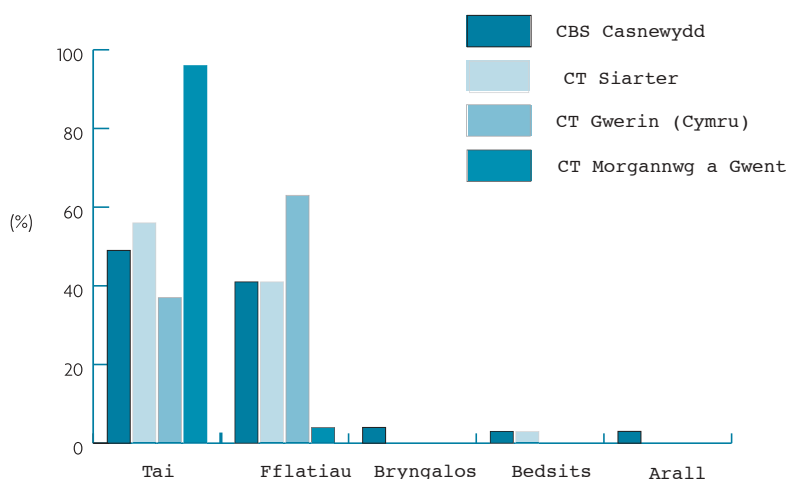
2.4.2 Mae Tabl 2.2 yn dangos mai tai oedd mwyafrif y stoc yn eiddo i Gymdeithasau Tai Siarter a Morgannwg a Gwent, tai oedd bron hanner stoc CBS Casnewydd a thai oedd ychydig dros draean o stoc Gwerin. Roedd rhai o'r fflatiau, byngalos a **'bedsits'** yn benodol ar gyfer grwpiau arbennig e.e. pobl hŷn neu bobl ag anabledd.

2.5 Y Mudiadau: Proffiliau Unigol o Stoc, Eiddo ar Gael a Gosodiadau

CBS Casnewydd

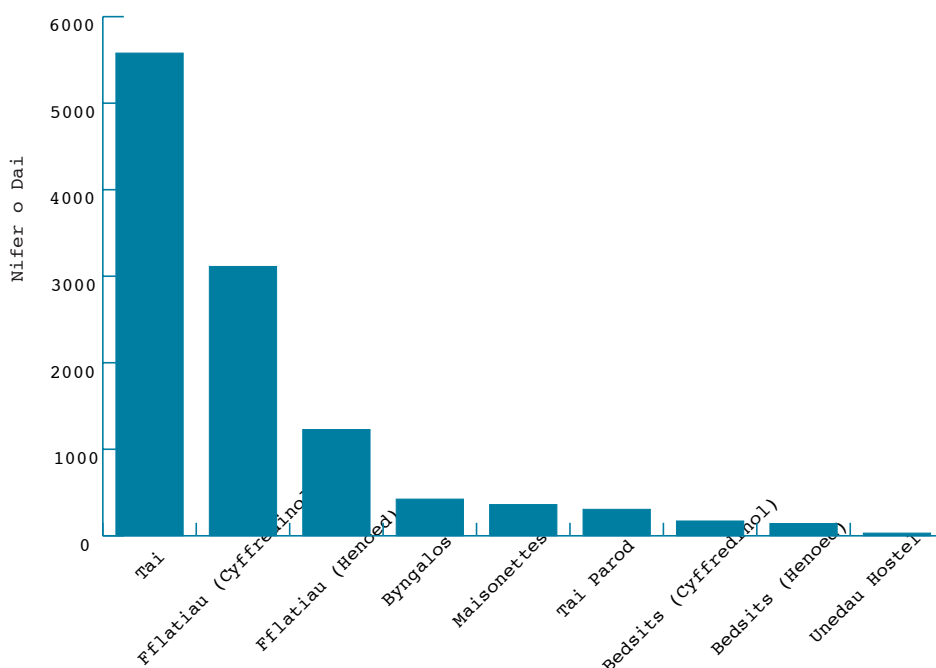
2.5.1 Ar Awst 7 2000, roedd CBS Casnewydd yn rheoli cyfanswm o 11,355 eiddo. Mae Tabl 2.3 yn dangos dadansoddiad o'r mathau o eiddo.

Tabl 2.2: Dadansoddiad o Stoc yn ôl y Math o Eiddo



[Ffigyrau yn Awst 2000]

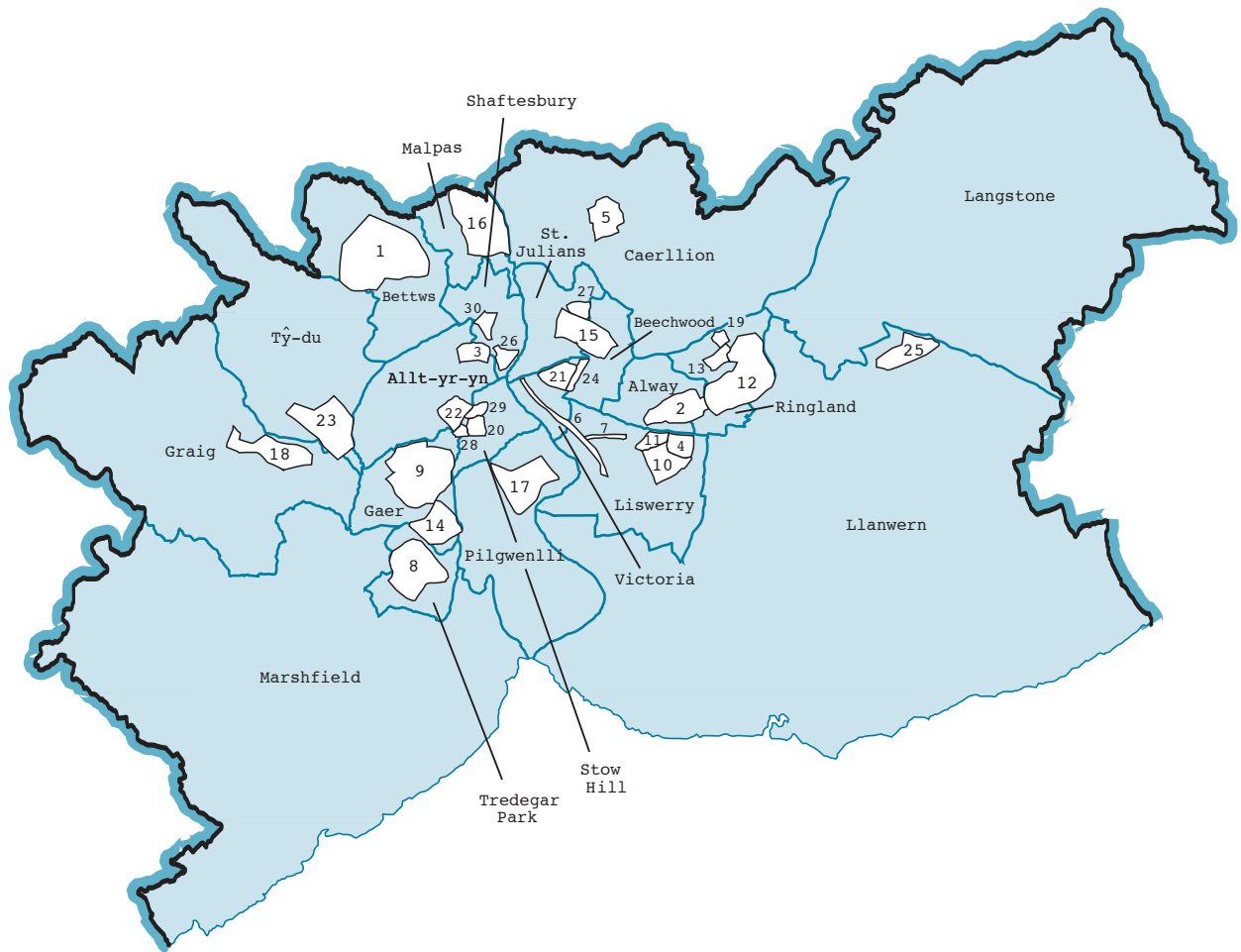
Tabl 2.3: Stoc CBS Casnewydd yn ôl y Math o Eiddo



[Ffigyrau yn Awst 2000]

Map 2.1

Mynegai Ardaloedd Tai Nghasnewydd



Ardaloedd Tai

1	Bettws	16	Malpas
2	Alway	17	Pill
3	Barracksfield/wood	18	Rhiwderin/Garth
4	Broadmead Park	19	Royal Oak
5	Caerllion	20	Stowhill/York Place
6	Corporation Road	21	Maendy
7	Cromwell Road	22	Canofan Ddinesig
8	Duffryn	23	Tŷ Du
9	Gaer	24	Victoria
10	Llysleri	25	Llanmartin
11	Somerton	26	Shaftesbury
12	Ringland	27	Old Barn
13	Treberth Farm	28	Handpost
14	Maesglas	29	Baneswell
15	St Julians	30	Harlequin Drive

2.5.2 Roedd tai CBS Casnewydd yn ymestyn dros y Bwrdeistref Sirol, gydag wyth ardal yn cynnwys bron i 60% o'r stoc (Bettws, Ringland, Dyffryn, Alway, Pilgwenlli, St Julians, Tŷ Du a Malpas). Roedd gan ddeg ardal arall rhwng 200 a 500 o dai yr un, yn cyfrif yn gyfan gwbl am 26% pellach o'r stoc (Parc Broadmead, Caerllion, Heol Cromwell, Gaer, Llanmartin, Maesglas, Old Barn, Royal Oak, Shaftesbury a Somerton). Mae Map 2.1 yn dangos y 10 ardal sydd â'r mwyaf o stoc cyngor, a chyfran y stoc sydd ganddynt.

2.5.3 Yn 1999-2000, daeth cyfanswm o 1,435 eiddo yn wag yn sector y cyngor yng Nghasnewydd, trosiant o 12.6%. Fodd bynnag, roedd hyn yn amrywio'n fawr yn ôl y math o eiddo, gyda rhyw 20% o fflatiau cyffredinol yn dod yn wag, 25% o **'bedsits'** a 33% o **'faisonettes'**, i gymharu â 6.7% yn unig o dai.

2.5.4 Dros yr un cyfnod, rhoddodd Casnewydd 1,299 eiddo ar osod (11.5% o stoc y Cyngor), gyda theuluoedd yn rhentu 43% o'r gosodiadau, pobl hŷn yn rhentu 17%, pobl sengl o dan 30 yn rhentu 16%, pobl sengl eraill yn rhentu 13% a pharau a theuluoedd o oedolion yn rhentu 12%.

2.5.5 Roedd 14 ardal lle osododd CBS Casnewydd dros 20 eiddo yn ystod 1999-2000. Dangosir y rhain yn Nhabl A.2 (atodiad 3) fel cyfran o stoc y cyngor ym mhob ardal. Cynhwyswyd y tair ardal gyda'r gymhareb uchaf o osodiadau i stoc yn y rhestr o wyth ardal a nodwyd uchod fel y rhai yn cyfrif am 60% o gyfanswm y stoc yn perthyn i GBS Casnewydd.

Cymdeithas Tai Siarter

2.5.6 Pan wnaethpwyd yr astudiaeth, roedd gan Siarter gyfanswm o 1,897 eiddo yn ardal Casnewydd (ychydig dros 53% o'i stoc gyfan). Roedd 56% yn dai, 41% yn fflatiau a 'maisonettes' a 3% yn 'bedsits'. Roedd stoc Siarter wedi ei leoli mewn 24 ardal benodedig, gyda dwysedd arbennig ym Mhligwenlli (14% o'r stoc), Somerton (11%) a Barrackswood (11%). Roedd un ar ddeg ardal arall lle'r oedd y mudiad yn berchen ar rhwng 50 a 100 o gartrefi.

2.5.7 Yn ystod y flwyddyn 1999-2000 daeth 238 o gartrefi Siarter yn wag, trosiant o 12.5%. Roedd y gosodiadau hyn wedi eu crynhoi mewn nifer gymharol fychan o ardaloedd, yn arbennig yn Barrackswood (52 gosod yn gyfartal â 25% o'r stoc yn yr ardal) a Phligwenlli (41 gosod yn gyfartal â 16% o'r stoc yn yr ardal hon). Dim ond mewn chwe ardal arall roedd gan Siarter 10 neu fwy o gartrefi'n wag yn ystod y flwyddyn, gyda throsiant yn amrywio o 7% yn Somerton i 19% yn Stowhill/York Place.

2.5.8 Yn ôl WHATS (Welsh Housing Associations' Tenancies and Sales), yn ystod 1999-2000, rhoddodd Siarter 330 o gartrefi ar osod yng Nghasnewydd. Ail-osodiadau oedd y mwyafrif helaeth o'r rhain (89%), a'r gweddill yn osodiadau cyntaf (y cyfan yn cynnig llety anghenion cyffredinol). O'r gosodiadau i gyd, roedd tua 37% yn gartrefi ag un ystafell wely, 25% â dwy ystafell wely, 30% â thair ystafell wely, ychydig dan 4% â phedair ystafell wely a 3% ag un ystafell fyw a chysgu (**'bedsit'**). Roedd 34% o'r gosodiadau i bobl sengl dan 30 oed, 34% i bobl sengl rhwng 30 a 60, 23% i deuluoedd a 9% i deuluoedd hŷn.

Cymdeithas Tai Morgannwg a Gwent

2.5.9 Pan wnaethpwyd yr astudiaeth, roedd gan Gymdeithas Tai Morgannwg a Gwent gyfanswm o 94 eiddo yng Nghasnewydd, yn cynrychioli 3% yn unig o'i stoc gyfan. Roeddent wedi eu rhannu rhwng 4 ardal (39 yn Nwyrain Casnewydd, 13 yng Ngogledd Casnewydd, 23 yn yr ardal ganolog ac 19 ym Mhilogwenlli).

2.5.10 Yn ystod 1999-2000, rhoddodd Morgannwg a Gwent 59 o gartrefi ar osod yng Nghasnewydd. Roedd bron hanner o'r rhain ym Mhilogwenlli ac roedd 80% yn osodiadau cartrefi newydd. Roedd 35% o'r gosodiadau yn gartrefi â dwy ystafell wely, bron 46% yn gartrefi â thair ystafell wely, 12% yn gartrefi â phedair ystafell wely neu fwy a 7% yn gartrefi ag un ystafell wely.

Cymdeithas Tai Gwerin

2.5.11 Pan wnaethpwyd yr astudiaeth, roedd gan Gymdeithas Tai Gwerin gyfanswm o 611 eiddo yng Nghasnewydd, ychydig dros draean o'i stoc gyfan. Roeddent yn ymestyn dros 16 ardal, ond mewn pump o'r ardaloedd hyn, roedd nifer y cartrefi'n eiddo i'r mudiad mewn ffigyrau sengl.

2.5.12 Mae Tabl A.3 (yn atodiad 3) yn dangos lleoliad y cartrefi mae Gwerin yn berchen arnynt. Gwelir fod y dwysedd mwyaf ym Mhilogwenlli (18%), Barracksfield (14%), Rhiwderin (13%) a Llysweri (12%). Mae'r tabl hefyd yn dangos y gymhareb o osodiadau i stoc. Nid yw'n ymddangos fod cydberthynas

rhwng cymhareb uchel o osodiadau a maint y stad y mae'r mudiad yn berchen arni. Mae hyn yn dangos o bosib fod trosiant y deiliadaethau yn uwch (a'r sefydlogrwydd yn is), ar stadau mwy. Fodd bynnag, am fod Gwerin yn berchen ar lai na 4.5% o'r tai cymdeithasol yng Nghasnewydd, mae'n bosib fod y gymhareb gosodiadau i raddfa'r tai cymdeithasol sy'n perthyn i bob landlord mewn unrhyw un ardal yn gydberthynas mwy arwyddocaol.

2.5.13 Mae data WHATS yn dangos fod Gwerin wedi gosod cyfanswm o 274 gartrefi yn ystod 1999-2000. Roedd 87 o'r rhain (32%) yn ardal Casnewydd (i gyd yn ail-osodiadau). Roedd dau allan o bob pump (43%) yn gartrefi ag un ystafell wely, bron 20% yn gartrefi â dwy ystafell wely, 32% yn gartrefi â thair ystafell wely, a'r gweddil naill ai'n fwy (4 ystafell wely) neu'n lety ystafell fyw a chysgu ('bedsit'). Roedd 23% o'r gosodiadau i bobl sengl o dan 30 oed, 20% i bobl sengl rhwng 30 a 60 oed, 41% i deuluoedd a 16% i bobl hŷn.

2.5.14 Mae Tabl 2.4 yn dangos ystadegau cryno ar gyfer y pedwar landlord mewn perthynas â stoc, cartrefi ar gael a gosodiadau. Gwelir fod canrannau uwch gan Gymdeithasau Tai Siarter a Morgannwg a Gwent mewn perthynas â gosodiadau fel cyfran o stoc. Y rheswm am hyn yw fod y ddau fudiad wedi adeiladu nifer o gartrefi newydd yn ystod 1999-2000. Roedd 80% o'r gosodiadau a wnaethpwyd gan Morgannwg a Gwent a 27% o'r rhai a wnaethpwyd gan Siarter i gartrefi newydd.

Tabl 2.4: Ystadegau Cryno ar gyfer y Pedwar Landlord

Ffactor	CBS Casnewydd	Siarter	Gwerin	Morgannwg & Gwent
Tai				
Nifer o Dai	11,355	1,897	611	94
Canran o dai	81.4%	13.6%	4.4%	0.7%
Tai yn wag				
Tai yn wag 1999-2000	1,453	238	Ddim yn gwybod	Ddim yn gwybod
Tai gweigion fel cyfran o'r stoc	12.8%	12.5%	Ddim yn gwybod	Ddim yn gwybod
Gosodiadau				
Gosodiadau 1999-2000	1,299	328	75	59
Gosodiadau fel cyfran o'r stoc	11.4%	17.2%	12.3%	63%
Maint yr eiddo a osodwyd (canran)				
Bedsits	Ddim yn gwybod	3%	3%	Dim
1 yst. wely	Ddim yn gwybod	37%	43%	7%
2 yst wely	Ddim yn gwybod	25%	20%	35%
3 yst.wely	Ddim yn gwybod	30%	32%	46%
4 yst. wely +	Ddim yn gwybod	4%	2%	12%

2.6 Profiad y mudiadau o newid yn y galw

2.6.1 Dywedodd y pedwar mudiad eu bod wedi profi newid mewn galw o fewn Casnewydd, ac roedd y mudiadau hynny sy'n gweithio mewn ardaloedd eraill wedi gweld newid mewn galw y tu allan i ardal Bwrdeistref Sirol Casnewydd. Adnabuwyd fod symptomau newid mewn galw yn fwy cymhleth nag anallu i osod rhai cartrefi mewn rhai ardaloedd. Roeddent yn cynnwys:

- **trosiant uwch.** Roedd tenantiaid yn defnyddio pob math o ffyrdd i symud. e.e. Y Cynllun Symudoldeb HOMES, pobl yn symud i gartrefi yn eiddo i landlordiaid eraill a hefyd i'r sector preifat. Nodwyd fod **'Corddi'** yn ffactor ar rai stadau, gyda rhai teuluoedd yn symud i fewn, ac yna'n symud ymlaen ar ôl tenantiaeth fer.
- **symudoldeb uwch.** Roedd mwy o denantiaid yn ymarfer eu hawl i gyfnewid. Roedd y ffaith bod hawl gan bobl gael mynediad at y sector rhentu cymdeithasol eto yn y dyfodol, ar ôl ei adael, i'w weld fel ffactor bwysig y tu ôl i'r trosiant a'r symudoldeb uwch.
- **mwy o eiddo gwag hir-dymor.** Roedd hyn yn arbennig i'w weld mewn tai hŷn yn eiddo i gymdeithasau tai a mathau **'amhoblogaidd'** o eiddo megis **'bedsits'**
- **ymgeiswyr yn fwy gofalus eu dewis.** Roedd cyfran uwch o ymgeiswyr yn benodol iawn ynglŷn â lleoliad y cynigion e.e. teuluoedd â phlant yn dewis peidio â byw ar stadau
- **graddfa uwch o wrthodiadau.** Roedd y pedwar landlord wedi nodi cynnydd

yng ngraddfa gwrthodiadau. Roedd teimlad cryf fod pobl yn aros i gael yr hyn yr oeddent am gael, yn hytrach na derbyn y cynnig cyntaf o lety a wnaed gan landlord

- **rhestrau aros byrrach ac ymgeiswyr ar gyfer ailgartrefu ar lefelau is o angen**
- **gostyngiad yn y galw oddi wrth grwpiau penodol.** Nodwyd gan un mudiad fod llai o deuluoedd â phlant yn ceisio am ailgartrefu.
- **cynnydd mewn archwilio gweithrediad gosodiadau (a rheolaeth tai yn gyffredinol).** Roedd hyn yn gysylltiedig ag ardaloedd o alw uchel lle'r oedd mwy o ddiddordeb gan drigolion a'r rhai ar y rhestr aros yn y gosodiadau a wnaethpwyd
- **cynnydd canlyniadol mewn pwysau gwaith yn gysylltiedig â llif cynyddol mewn gosodiadau a rheoli stadau.** Nodwyd gan y pedwar mudiad fod cymunedau/stadau ansefydlog â throsiant uchel yn achosi anawsterau neilltuol i reolaeth tai. Teimlwyd fod rheolaeth stadau wedi mynd yn fwy dwys nag yn y gorffennol ac roedd yn rhaid i'r mudiadau ddygymod ag effaith trosiant uwch a chymunedau gyda chartrefi'n wag am gyfnodau hwy. Teimlwyd fod lefelau boddhad staff yn gostwng a lefelau pwysau gwaith yn cynyddu.

2.6.2 Nodwyd fod symptomau galw newidiol yn llawer ehangach na galw isel. Wrth symud i roi ystyriaeth i alw isel, roedd gwahaniaethau yn y raddfa yr oedd galw newidiol wedi mynegi ei hun fel galw isel o fewn Casnewydd:

- Nid oedd Cymdeithasau Tai Gwerin a Morgannwg a Gwent yn meddwl fod

ganddynt broblem yn gosod tai yng Nghasnewydd i gymharu ag ardaloedd eraill.

- Nodwyd gan Gymdeithas Tai Siarter fod y galw yn dal yn gryf am ddatblygiadau bychain, yn enwedig mewn ardaloedd a ganfyddir fel rhai **‘gwell’** a bod ardaloedd a mathau o gartrefi a oedd yn boblogaidd dros ben yn dal i fodoli. Fodd bynnag, roedd y gymdeithas yn cael trafferth yn gosod mathau penodol o gartrefi a chartrefi mewn ardaloedd neilltuol.
- Nodwyd CBS Casnewydd fod yna ardaloedd o alw uchel ac o alw isel a bod gwahanol mathau o gartrefi mewn galw uchel neu isel.

2.6.3 Roedd gwahaniaethau yn lefel y galw yn ymddangos fel petaent yn berthnasol i broffil y cartrefi a oedd yn perthyn i bob mudiad, gyda nodweddion megis math, oed a chyflwr, yn ogystal â lleoliad manwl daearyddol, i’w weld yn arwyddocaol. Nodwyd hefyd fod enw da neu wael y sector a’r landlordiaid unigol yn gallu bod yn ffactor negyddol yn rhwystro pobl rhag gwneud cais.

2.6.4 Nodwyd gan y pedwar mudiad fod yna broblemau neilltuol gyda gosod cartrefi gwarchodedig. Yma, eto, roedd yna wahaniaethau yn berthnasol i fath penodol o eiddo, e.e. roedd llety ystafell fyw a chysgu (‘bedsit’) yn amhoblogaidd iawn, a’r ystod o ddarpariaeth gwarchodedig mewn ardaloedd penodol, e.e. un ardal lle’r oedd problem oedd un lle’r oedd dau o’r mudiadau a’r awdurdod lleol yn berchen ar gynlluniau gwarchodedig ac roedd cartref preswyl yno hefyd.

2.6.5 Nodwyd tueddiadau cyffredinol yn berthnasol i wahaniaethau mewn galw fel hyn:

- roedd cartrefi newydd sbon yn fwy poblogaidd na rhai wedi eu hadnewyddu ac roedd cartrefi newydd eu hadeiladu’n fwy poblogaidd na rhai oedd, er enghraifft, yn bum mlwydd oed
- roedd llety aml-lawr, **‘bedsits’**, llety’n uwch na lefel y stryd i bobl hŷn a **‘maisonettes’** yn uwch na lefel y stryd i deuluoedd yn amhoblogaidd
- roedd stadau bychain a chartrefi boddhaol mewn bodolaeth yn barod wedi eu prynu gan gymdeithasau tai yn fwy poblogaidd na stadau mwy
- roedd cymunedau **‘sefydlog’** a chartrefi mewn ardaloedd gwledig yn fwy poblogaidd

2.6.6 Er nad oedd y mudiadau’n profi galw mor isel â’r hyn a ddogfennwyd mewn ardaloedd eraill yng Nghymru ac yn y DU, nodwyd gan bob un o’r pedwar mudiad fod y galw newidiol yn arwyddocaol iawn:

‘Os ydy pobl yn dweud nad ydynt eisiau eich cynnyrchnid yw eich rheswm dros fodoli yno.’

‘Mae angen dull o reoli cymdogaeth sy’n gyd-drefnedig a strategol... mae galw newidiol yn effeithio ar bob sector a deiliadaeth.’

‘Mae galw newidiol yn arwyddocaol ac fe ddaw yn fwy arwyddocaol ...mae’n effeithio ar agweddau eraill o reoli stadau ac mae’n ysu fwyfwy am adnoddau.’

2.6.7 Pwysleisiwyd gan bob mudiad fod y sefyllfa’n newid yn gyson. Fodd bynnag, roedd amrywiaeth barn ynglŷn â’r hyn fyddai’n digwydd yn y dyfodol agos, pa un a fyddai pethau’n gwaethygu neu’n gwella.

Roedd y mwyafrif o'r rhai a gafodd gyfweiliad yn teimlo fod hi'n bosib y bydd pethau'n gwaethygu h.y. cartrefi'n dod yn llai hawdd i'w gosod, yn gyfunol â throsiant uwch. Fodd bynnag, nodwyd gan un swyddog bod ei mudiad hi'n derbyn ceisiadau oddi wrth bobl nad oedd wedi gwneud cais i gymdeithasau tai yn y gorffennol a theimlai gan fod mudiadau ac awdurdodau lleol yn defnyddio mwy o ddulliau marchnata, fe fydd canfyddiadau pobl o gymdeithasau tai'n gwella ac felly bydd cynnydd yn y nifer o geisiadau a wneir.

2.6.8 Nodwyd hefyd yng ngwaith Alan Murie a'i gydweithwyr mewn cyhoeddiad o'r enw Tenants' Views of Social Rented Housing (NAW, 2001a) fod y sefyllfa ar stadau yn newid yn gyson. Daeth yr astudiaeth hon i'r casgliad fod yna bwysau sylfaenol ar stadau i ddod yn fwy cyfnewidiol, gyda throsiant uchel, a bod angen cryn ymyrraeth er mwyn gwrth-droi pethau.

2.7 Ymatebion y mudiadau i alw newidiol

2.7.1 Roedd y pedwar mudiad wedi datblygu amrywiaeth eang o ymatebion i alw newidiol, a gellid eu rhannu i'r themâu canlynol:

- polisi a gweithrediad gosodiadau
- marchnata
- polisiâu a gweithrediad rheolaeth tai/stad/tenantiaeth
- sicrhau ansawdd y cynnyrch
- ymatebion ar draws y mudiad
- gweithio mewn partneriaeth
- crynhoi gwybodaeth

2.7.2 Mae trydedd bennod yr adroddiad hwn yn delio gyda materion gosod. Mae ymatebion eraill a restrir yn cael eu crynhoi isod.

Marchnata

2.7.3 Soniodd y pedwar landlord am farchnata fel un ateb i alw newidiol. Nid oedd strategaeth farchnata gynhwysfawr gan un ohonynt ond roeddent ar y pryd yn arbrofi gwahanol weithgareddau. Roedd CBS Casnewydd wedi defnyddio'r dulliau canlynol:

- byrddau hysbysebu yn swyddfeydd y cyngor yn dangos enghreifftiau o gartrefi ar gael – i ddangos y mathau o gartrefi a oedd ar gael yn y gobaith y byddai pobl yn ceisio am dai. Fodd bynnag, nid menter siop dai oedd hwn lle'r oedd ymgeiswyr yn medru ceisio am dai penodol
- defnyddio cylchlythyr CBS Casnewydd Newport Matters sy'n cael ei ddosbarthu i bob cartref yn y Bwrdeistref
- arddangosfa fideo yng Nghanolfan Siopa Ffordd y Brenin
- sioe ar daith wedi ei seilio ar strwythur pwyllgor cymunedol yr awdurdod
- mentrau ar y cyd gyda'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yng Nghasnewydd wedi eu hanelu at bobl ifainc

2.7.4 Roedd y mudiad hefyd yn edrych ar y posibilrwydd o wahodd tenantiaid preifat sy'n derbyn budd-dal tai i geisio am dai cyngor, a chynnig tai i gyflogwyr, i golegau neu i ysbytai ar gyfer eu staff neu eu myfyrwyr.

2.7.5 Nid oedd CBS Casnewydd a'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn marchnata eiddo ei gilydd; roedden nhw'n cystadlu â'i gilydd i raddau. Fodd bynnag, roedden nhw yn gweithio gyda'i gilydd i hyrwyddo buddion y sector fel cyfanwaith. Un esiampl o hyn oedd menter Pilgwenlli, (a amlinellir ym Mhennod tri), lle'r oedd y marchnata a'r hyrwyddo yn ymwneud â thai newydd, wedi eu hadeiladu gan y tri landlord cymdeithasol cofrestredig, mewn ardal a oedd hefyd â thai awdurdod lleol, wedi cael ei weithredu ar y cyd. Gweithiwyd ar y cyd i hysbysebu, i ddarparu taflenni ac i ymgynghori â'r gymuned leol. Defnyddiwyd arwyddion gweledig, yn hytrach na rhai Saesneg, ar y datblygiadau eu hunain er mwyn sicrhau fod pobl nad oedd â Saesneg fel eu hiaith gyntaf ddim dan anfantais. Gan fod galw o lefel uchel am y cartrefi newydd hyn, cytunwyd fod y marchnata ar y cyd wedi bod yn llwyddiannus.

2.7.6 Roedd Siarter wedi hysbysebu tipyn yn y wasg ac roedden nhw yn y broses o greu cylchlythyr i ymgeiswyr. Roedd rhai hysbysebion cytbwys wedi eu gosod gyda landlordiaid eraill (Gwerin a CBS Caerffili) ac roedd y mudiad wedi hysbysebu tai ar gael drwy'r wefan HOMES **'cartrefi ar gael'**. Mae Gwerin yn defnyddio byrddau "Ar Osod" lle mae ganddynt y galw mwyaf ansefydlog er mwyn ceisio ennyn diddordeb ymgeiswyr. Roedd Siarter yn datblygu eu gwefan eu hunain a fyddai'n darparu gwybodaeth i ddarpar ymgeiswyr, a hefyd yn eu galluogi i wneud ceisiadau dros y we. Roedd y mudiad hefyd yn meddwl ailwampio'r dderbynfa fel nad yw'n **'edrych fel swyddfa dai'**. Roedd y tîm o arbenigwyr mewn gosod yn cydnabod fod hi'n ddyddiau cynnar i farchnata o fewn y mudiad a'u

bod yn dal i ddatblygu ystod o syniadau a mentrau.

2.7.7 Darparwyd esiampl gan GBS Casnewydd o geisio gwella marchnadwyedd ardal arbennig. Yn Alway, cychwynnwyd cynllun ailaddurno a defnyddiwyd cartref arddangos i hyrwyddo tai cyngor yn yr ardal. Gwnaethpwyd gwelliannau amgylcheddol ar y stad gan weithlu amgylcheddol a defnyddiwyd y cynllun **'HOMES'** er mwyn ceisio cynyddu nifer y cwsmeriaid yn yr ardal. Mynegwyd peth amheuaeth ynglŷn â budd marchnata; gwnaethpwyd y sylw **'ni allwch farchnata cynnyrch nad yw'n farchnadol'**.

Polisiau tai, stad a rheolaeth deiliadaeth

2.7.8 Dywedodd y pedwar mudiad fod galw newidiol wedi gwneud iddynt ailfeddwl y dull maent yn rheoli eu tai. Roedd ymatebion yn cynnwys:

- adolygu agwedd y mudiad tuag at ymddygiad anghymdeithasol a niwsans cymdogion, gan symud tuag at **'fodel Caerlŷr'** (Siarter). Mae model Caerlŷr yn golygu fod pob cwyn yn cael ei gyfeirio at y gwasanaeth cyfryngiad, a'i asesu ganddo, a bod rhai achosion yn cael eu cyfeirio'n ôl at yr adran dai. Mae asesiad o'r fenter wedi dangos bod cyfeiriadau cynnar pob achos at y gwasanaethau cyfryngiad yn ffordd haws a rhatach o ddatrys problemau cymdogion na dulliau confensiynol o ddatrys anghytundebau. Mae profiad Caerlŷr hefyd wedi darganfod fod cyfryngiad cynnar wedi arwain at lefelau uwch o foddhad tenantiaid a ffydd fod y landlord yn cymryd problemau tenantiaid o ddifri

- hyrwyddo gallu'r landlord i reoli stadau (Gwerin). Roedd hyn yn cynnwys bod yn hollol glir fod y mudiad yn bwriadu delio gydag aflonyddwch ac ymddygiad anghymdeithasol a cheisio trefnu gwasanaethau ar gyfer cynlluniau newydd megis casglu gwastraff cyn i denantiaid symud i fewn
- sicrhau drwy ddefnyddio digon o adnoddau fod stadau yn derbyn pob gofal (Siarter). Er enghraifft, darparu tîm stadau i ddarparu gwasanaethau tirlunio a nifer o ofalwyr a fyddai'n byw ar stadau
- rhoi adnoddau ychwanegol mewn i reolaeth tai (Siarter). Roedd swyddog tai ychwanegol wedi ei apwyntio i leihau maint yr ardal a weithiwyd arni yng Nghasnewydd, gan gydnabod faint o waith oedd angen ei wneud ar renti dyledus a chynlluniau gweithredu cymdogaethau. Buasai'r swydd newydd yn lleihau maint yr ardal i 280-320 eiddo

Sicrhau ansawdd y cynnyrch

2.7.9 Roedd y gystadleuaeth gynyddol am gwsmeriaid wedi symblu landlordiaid cymdeithasol, yn enwedig y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, i edrych yn fanwl iawn ar y cynnyrch roeddent yn ei ddarparu. Roedd mentrau yn cynnwys:

- gweithgor o swyddogion tai yn cymryd rhan ym mhroses datblygu cynlluniau newydd (Siarter)
- y mudiad yn gweithio fel timau yn hytrach na fel adrannau (Gwerin). Er enghraifft, rheolaeth tai yn cydweithio gyda datblygiad i edrych ar gynllun, ar gymysgedd ac ar orffeniad cynlluniau newydd

- ceisio gosod nodweddion mwy diddorol/dymunol mewn cartrefi (Gwerin) e.e. rhoi pwyntiau teledu mewn ystafelloedd gwely
- hyrwyddo dewis tenantiaid mewn cynlluniau newydd (Siarter) e.e. dosbarthu cynlluniau newydd o flaen llaw a rhoi dewis i denantiaid newydd o unedau cegin, swît ystafell ymolchi, teils wal, gorffeniad y waliau, teils llawr yn y gegin a'r ystafell ymolchi, lliwiau paent a math a lliw drws. Roedd Gwerin hefyd yn edrych ar ddosbarthu cynlluniau o flaen llaw a rhoi dewis i denantiaid ar gyfer cynlluniau newydd.
- Sicrhau bod cartrefi mewn cyflwr da pan yn cael eu gosod (Gwerin, CBS Casnewydd) e.e. addurno cartrefi, adnewyddu hen sinciau cegin, toiledau ac ati, tacluso gerddi, trwsio ffensys, gwella cynnal a chadw a glendid mewn ac o gwmpas fflatiau a **'maisonettes'**
- Darparu anogaethau ar gyfer rhai mathau o lety (Gwerin) e.e. darparu carpedi a llenni mewn llety dan warchod
- Rhyddid i swyddogion i ddarparu lwfansau addurno ychwanegol i denantiaid newydd (Siarter)
- Edrych ar ddarparu anogaethau'n fwy cyffredinol (Siarter) e.e. darparu nwyddau gwyn a threuliau symud. Roedd Siarter yn bwriadu gosod cyllideb ar gyfer anogaethau ar gyfer y flwyddyn ariannol 2001-2002

Ymatebion y mudiadau'n gyffredinol

2.7.10 Nodwyd gan bob mudiad eu bod yn gwneud newidiadau a oedd yn effeithio ar y ffordd yr oedd y mudiad cyfan yn gweithio. Roedd y rhain wedi cynnwys, ac

roeddent yn dal i gynnwys, newidiadau diwylliannol a newidiadau mawr mewn cyfeiriad. Gellid rhannu'r ymatebion yn dair thema:

- symudiad i ffwrdd oddi wrth ffocws ar ddatblygiad a chynyddu nifer y cartrefi sy'n perthyn neu sy'n cael eu rheoli gan fudiad tuag at ddull sy'n ymwneud â rheolaeth ased (y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig) e.e. ceisio peidio gwastraffu arian ar gartrefi sydd heb ddyfodol a pheidio ychwanegu at y broblem drwy adeiladu gormod o gartrefi. Yn yr un modd, dywed CBS Casnewydd yn ei Gynllun Gweithredu Strategaeth Tai **'hyd y gellir rhagweld, nid yw'r awdurdod yn chwilio am unrhyw gynnydd clir sylweddol yn y**

cyfanswm o unedau, ond yn hytrach darparu cartrefi modern o ansawdd uchel yn lle'r hen gartrefi amhoblogaidd.'

- ffocws llawer cliriach ar gymunedau a chymdogaethau e.e. datblygu strategaeth o fentrau cymunedol, gwneud astudiaethau cymdogol yn arwain at strategaethau cymdogol, cynhyrchu cytundebau stadau sy'n canolbwyntio ar flaenoriaethau'r gymuned
- symudiad tuag at drin tenantiaid ac ymgeiswyr fel cwsmeriaid, yn hytrach na fel derbynwyr lles

2.7.11 Gwelir esiamplau o'r ffocws ar gymdogaethau a chymunedau isod.

Strategaeth Buddsoddiad Cymunedol: Siarter

Dyma amcanion Strategaeth Buddsoddiad Cymunedol Siarter:

- i gyfoethogi bywydau ac ychwanegu gwerth

Mae Cymdeithas Tai Siarter yn anelu at wneud y gorau o'i weithgaredd, mewn ffordd sy'n cyfoethogi bywyd ac amgylchiadau, yn y cymdogaethau ac yn y stadau y mae'n gweithio ynddynt. Bydd y gwaith hwn yn cwmpasu pob grŵp a phobl o bob oed, yn enwedig yr ifainc a'r rhai sy'n cael eu diarddel fwyaf o gymdeithas.

- i awdurdodi a galluogi

Bydd Cymdeithas Tai Siarter yn anelu at gynnwys a rhoi awdurdod i bobl, a'u galluogi i gael gymaint allan o'u bywydau a phosib. Ni fydd ein polisïau a'n hymarferion yn meithrin dibyniaeth ond

byddant yn cydnabod fod gan bobl ddewis a hawl i leisio barn ym mhethau sy'n effeithio ar eu bywydau bob dydd.

- i hyrwyddo cynhwysiad

Mae Cymdeithas Tai Siarter yn anelu at fod yn fudiad sydd â gwir ddealltwriaeth o gymuned ac o achosion ac effeithiau diarddel cymdeithasol; yn fudiad, fel busnes yn cyfrannu at fywyd cymunedol, sy'n deall sut y gall hyrwyddo cynhwysiad a helpu i gynnal y cymunedau hynny.

Un o'r mentrau a oedd yn ganlyniad i'r pwyslais cyfundrefnol ar Fuddsoddiad Cymunedol oedd sefydlu cytundebau cymdogol. Cynlluniau ar y cyd oedd y rhain ar gyfer stadau neu gymdogaethau a amlinellai gobeithion y gymuned a'r problemau sy'n rhaid eu datrys er mwyn eu gwireddu. Maent yn gosod camau sy'n rhaid i'r mudiad a'r tenantiaid eu cymryd dros gyfnod penodol o amser er mwyn gwireddu'r gobeithion.

Astudiaethau Cymdogol: Morgannwg a Gwent

Roedd astudiaethau cymdogol wedi eu gwneud gan y mudiad. Roedd hyn yn golygu casglu gwybodaeth ar bedwar grŵp o ddangosyddion:

- eiddo

Cafwyd asesiad cywir o anghenion buddsoddiad y stoc a'i botensial i godi arian oddi wrth arolwg cyflwr stoc manwl a phrisiad (a fesurai gwerth mewn perthynas â chost wreiddiol), graddfa dibrisiant, costau cynnal (atgyweiriadau a rheolaeth) ac amcangyfrifon anghenion atgyweirio yn y dyfodol

- galw

Archwiliwyd dangosyddion rheolaeth tai o alw newidiol, megis trosiant, cyfnodau gweigion, dyledion gwael a cholledion rhent oherwydd bod tai yn wag.

- poblogrwydd

Defnyddiwyd canfyddiadau staff ac arolwg y tenantiaid i gynhyrchu amcangyfrif o ymlyniad trigolion ag ardal. Mesurwyd graddfeydd gwrthodiad, lefelau o foddhad tenantiaid, maint y diddordeb mewn ardal, hyd y rhestr aros a thueddiadau tenantiaid presennol i adael yn ôl y ceisiadau am adleoli a'r lefelau gadawiad.

- cynhaliad

Cafwyd anhawster mawr i gael dangosyddion economaidd-gymdeithasol i

fesur graddfa diarddel cymdeithasol ar lefel y gymdogaeth. Yn hytrach, defnyddiwyd canfyddiadau staff i fesur ymroddiad trigolion i ffurfio grwpiau tenantiaid, ynghyd â rhai mesurau diarddel cymdeithasol, dealltwriaeth o'r math o ardal a chynlluniau buddsoddiad sydd gan hap ddalwyr ar gyfer y dyfodol.

Gan ddefnyddio'r dangosyddion hyn, gwnaethpwyd asesiad perygl, gan nodi'r ardaloedd â'r perygl uchaf ac isaf. Roedd y mudiad yn medru categorïddio pob ardal lle mae'n berchen ar stoc ar sbectrwm o berygl rywle rhwng y ddau eithaf hyn. Gellir diweddarau'r astudiaeth gymdogol yn gyson a'i ddefnyddio i adolygu blaenoriaethau blynyddol.

Cynhwysir canlyniadau'r astudiaeth gymdogol mewn datganiadau cymdogol. Gyda set o ddatganiadau ar gyfer pob ardal, mae'r mudiad yn medru gwneud dewisiadau deallus ynglŷn â mathau gwahanol o fuddsoddiad. Dyma'r dewisiadau:

- buddsoddi mewn cynnal a chadw stoc a buddsoddiad yn gymesur â dyfodol hir-dymor y tai a'r gymuned
- buddsoddi mewn gwneuthuriad cymdeithasol cymdogaethau drwy annog pobl i helpu eu hunain ac i wella'r cyfleoedd ar gyfer gweithgareddau economaidd a chefnogaeth gymdeithasol
- buddsoddi mewn ardaloedd tai dwys a rheolaeth amgylcheddol

Gweithio mewn partneriaeth

2.7.12 Pan wnaethpwyd yr astudiaeth, roedd y cytundeb enwebiadau rhwng CBS Casnewydd a Chymdeithas Tai Siarter yn cael ei adolygu oherwydd yr amrywiaethau sylweddol mewn galw rhwng gwahanol ardaloedd ar draws y Bwrdeistref. Roedd Siarter wedi datblygu rhestr o ardaloedd yn ôl eu poblogrwydd, wedi ei seilio ar ganfyddiadau swyddogion, hyd y rhestr aros, nifer o wrthodiadau ac ati, ac roeddent yn gobeithio cysylltu hwn â chytundeb enwebiadau newydd. (Mae'r rhestr i'w weld ym Mhennod chwech o'r adroddiad hwn).

2.7.13 Rhagwelwyd system tair lefel, lle byddai graddfa enwebiadau o 50% yn cyfateb i gartrefi poblogaidd neu brin, graddfa 25% i gartrefi o alw cymedrol/llai

prin a byddai'r cartrefi/ardaloedd mwyaf amhoblogaidd yn cael eu tynnu allan o'r cytundeb enwebiadau'n gyfan gwbl.

2.7.14 Roedd y pedwar mudiad hefyd yn meddwl am ddatblygu cytundeb marchnata a fyddai'n golygu fod y landlordiaid i gyd yn marchnata'r sector cymdeithasol yn hytrach na marchnata eu stoc eu hunain fel mudiadau ar wahân. Roedd hyn, yn rhannol o leiaf, fel canlyniad i lwyddiant marchnata ar y cyd ym Mhilogwenlli.

2.7.15 Roedd Polisi Gosodiadau Lleol Pilgwenlli a amlinellir ym Mhennod tri yn fenter ar y cyd rhwng y pedwar mudiad. Un fenter oedd hon ymhlith nifer a oedd yn gweithredu, a sydd yn dal i weithredu yn yr ardal. Yn arwyddocaol i'r prosiect hwn yw'r potensial posibl ar gyfer dull rheolaeth cymdogol (gweler y blwch isod).

Gweithio'n Gytûn ar Reolaeth Cymdogaeth: Cymdeithasau Tai Siarter, Gwerin, Morgannwg a Gwent a ChBS Casnewydd

Roedd cais llwyddiannus am nawdd o dan Adran 16/87 er mwyn cefnogi menter mewn rheolaeth tai yn golygu fod prosiect i archwilio a yw'n ymarferol i ddefnyddio dull rheolaeth cymdogaeth mewn ardal aml-landlord, aml-ddeiliadaeth yng Nghasnewydd sy'n cael ei adfywio a'r gymuned yn cael ei ddatblygu o dan arweiniad CBS Casnewydd (Pilgwenlli) wedi ei weithredu yn ystod 1999/2000. Roedd y prosiect, gan Newbury King Consultants, yn anelu at ddarganfod sut y gall pob landlord â chartrefi yn yr ardal weithio ar y cyd yn y dyfodol, i sicrhau fod gwasanaethau o ansawdd uchel, yn gost-effeithiol ac yn cyfrannu'n bositif at adfywiad ardal ac adeiladu'r gymuned.

Roedd hefyd yn anelu at greu cynllun gweithredu i'r ardal a fyddai'n:

- mwyhau'r defnydd o adnoddau sydd eisoes ar gael yn y gymuned
- darganfod pa adnoddau newydd sydd ar gael (cyllidol a phobl)
- lleihau dyblygiad ymdrech gan y gwahanol landlordiaid a darparwyr gwasanaethau eraill yn yr ardal
- edrych i mewn i'r posibilrwydd o weithio gyda pherchnogion preswyl a thenantiaid yn byw yn y sector rhentu preifat
- mesur gwerth manteision ac anfanteision apwyntio rheolwr cymdogol

2.7.16 Yn ogystal â gwaith aml-landlord megis prosiect Pilgwenlli, roedd gwaith partneriaeth hefyd yn mynd ymlaen gyda chyrff/mudiadau nad oedd yn ymwneud â thai. Roedd gweithio ar y gwahanol astudiaethau cymdogol wedi bod o gymorth mewn darganfod sut mae cyrff eraill nad ydynt yn delio gyda thai yn gweithio a pha wasanaethau maent yn medru, ac yn, eu darparu. Roedd y pedwar mudiad yn cydnabod fod angen gweithio mewn partneriaeth â mudiadau a disgyblaethau eraill er mwyn ateb anghenion cymunedau sydd mewn bodolaeth yn barod a rhai newydd. Tanlinellwyd yr anawsterau o weithio mewn partneriaeth a'r adnoddau sydd eu hangen e.e. swyddogion tai heb eu hyfforddi ar gyfer gweithio mewn partneriaeth a dim hyfforddiant addas ar gael.

Casglu gwybodaeth

2.7.17 Roedd y pedwar mudiad wedi casglu gwybodaeth er mwyn eu helpu i ddarganfod mwy am y rheswm mae galw yn newid. Roedd yn cynnwys:

- **arolygon o denantiaid sy'n gadael.** Roedd y pedwar landlord yn gweithio ar hyn, ond newydd eu gweithredu ar adeg yr astudiaeth oeddent, ac nid oedd unrhyw landlord wedi dadansoddi'r canlyniadau yn systematig
- **arolygon tenantiaid**, yn cynnwys cwestiynau ynglŷn â chanfyddiadau cwsmeriaid o'r gwasanaethau a ddarperir a'r ardaloedd maent yn byw ynddynt
- **yr astudiaethau ymarferoldeb a chymdogol** a danlinellwyd yn gynharach yn y bennod hon

- **casglu gwybodaeth ar gyfer cynllunio strategaethol.** Roedd CBS Casnewydd yn aml yn gwneud dadansoddiadau o'r gofrestr tai ac wedi datblygu proffil o ymgeiswyr newydd. Cynhwysir canlyniadau'r ddau yn y Cynllun Gweithredol Strategaeth Tai
- **ymchwil wedi ei gomisiynu'n arbennig.** Comisiynodd Siarter **'Priority Search'** i wneud ymchwil ar gwsmeriaid posibl gyda chyflog o hyd at £20,000 y flwyddyn - teuluoedd, pobl sengl a pharau, yn gweithio neu sydd wedi bod yn ddi-waith am lai na 6 mis. Archwiliwyd eu barn ar landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a chyhoeddwyd yr ymchwil yn niwedd 2000.

2.8 Crynodeb Materion Allweddol

2.8.1 Mae tai cymdeithasol Casnewydd wedi eu crynhoi'n ofodol, gyda 60% o stoc y cyngor wedi ei leoli mewn wyth ardal yn unig. Mae stoc y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn fwy gwasgaredig, ond roedd crynadau, er enghraifft, ym Mhigwenlli, Somerton a Barrackwood/Barracksfield.

2.8.2 Ar yr un pryd, mae cyfran y gosodiadau'n amrywio'n helaeth rhwng gwahanol ardaloedd. Yn y sector cyngor, yn yr ardaloedd hynny a wnaeth mwy na 20 gosod yn 1999-2000, roedd cyfran y gosodiadau i stoc yn amrywio rhwng 6.6% a 17.4%. Yn Siarter, roedd trosiant yn amrywio o 7% i 25%, gyda chyfartaledd o 12.5% ym 1999-2000. Yn yr un modd, roedd gosodiadau Gwerin fel cyfran o'u cartrefi yn amrywio o 9.2% i 21%.

2.8.3 Roedd y pedwar mudiad landlord wedi profi gwahanol symptomau o alw

newidiol, a nodwyd ganddynt fod hyn yn fwy eang o lawer na galw isel am ardaloedd arbennig neu fathau o dai. Yn nhermau galw isel, roedd profiadau'n amrywio, gyda'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn nodi nad oedd galw isel mor gyffredin yng Nghasnewydd ag mewn rhai ardaloedd eraill lle'r oedd ganddynt dai. Disgrifiodd y pedwar landlord ystod o boblogrwydd mewn termau ardal a mathau o dai.

2.8.4 Roedd y pedwar mudiad hefyd yn meddwl fod galw newidiol yn fater pwysig, a bod angen newidiadau yn y ffordd yr oedd y mudiadau'n gweithredu. Roedd ymatebion i alw newidiol, a oedd eisoes

mewn bodolaeth pan wnaethpwyd yr astudiaeth, yn eang iawn, yn amrywio o fentrau marchnata penodol wedi eu hanelu at hyrwyddo'r cartrefi ar gael i'w rhentu oddi wrth un neu fwy o'r landlordiaid, i sicrhau ansawdd uchel y cartrefi a'r gwasanaethau a ddarperir i denantiaid. Roedd nifer o fentrau partnerol a thrawsfudiad wedi eu cychwyn, ynghyd ag ymatebion oddi wrth yr holl fudiadau megis cynnydd yn y ffocws ar anghenion cymdogaethau a chymunedau penodol. Teimlwyd fod casglu gwybodaeth yn bwysig, gyda'r pedwar landlord wedi gweithredu arolygon gyda thenantiaid yn gadael eu cartrefi, er nad oedd dadansoddiad o ymatebion tenantiaid wedi ei wneud amser yr astudiaeth.



PENNOD TRI: CEISIO AM DAI CYMDEITHASOL

3.1 Rhagarweiniad

3.1.1 Mae'r bennod hon yn amlinellu polisiâu ac ymarferion gosod y pedwar landlord. Yna, mae'n mynd ymlaen i edrych ar ymatebion penodol i alw newidiol yn gysylltiedig â gosodiadau yr oedd y landlordiaid yn gweithredu, cyn archwilio profiadau ymgeiswyr a'u barn ar y broses ailgartrefu.

3.2 Polisi ac ymarferiad gosod

3.2.1 Pan wnaethpwyd yr astudiaeth roedd y pedwar landlord yn gweithredu polisi gosod gweddol draddodiadol yn seiliedig ar system bwyntiau angen. Mae elfennau allweddol y pedwar polisi wedi eu crynhoi yn Nhabl 3.1. Mae'n dangos, er bod y polisiâu'n amrywio, bod tebygrwydd pwysig yn y ffactorau anghenion tai a ddefnyddiwyd.

3.2.2 Yn ystod y cyfweiliadau, codwyd nifer o bryderon ynglŷn ag ymarferion gosod. Teimlwyd fod nifer o ffactorau'n creu rhwystrau gwirioneddol neu bosibl i ymgeiswyr, ac nad oedd rhai ffactorau'n gyson â dewis cwsmeriaid:

- gwahardd ymgeiswyr heb **'anghenion'** digonol e.e. perchnogion preswyl a thenantiaid landlordiaid eraill
- gofyn am wybodaeth fel **'tystiolaeth'** i gefnogi ceisiadau e.e. llythyron oddi wrth feddygon teulu
- cymhlethdod y systemau e.e. gweithredu pwyntiau trothwy sy'n wahanol mewn gwahanol ardaloedd, sy'n golygu nad yw ymgeisydd yn gymwys mewn un ardal, ond yn gymwys mewn ardal arall

- arferion rhwystrol mewn cyswllt â maint eiddo sy'n cael ei gynnig i wahanol fathau o deuluoedd
- llif gwybodaeth rhwng mudiad ac ymgeisydd nad yw'n dda ac yn gywir yn gyson. Ynghyd â system bwyntiau gymhleth a rheolau eraill, gall hyn olygu nad yw ymgeiswyr yn ymwybodol fod opsiynau neu ddewisiadau eraill ar gael

3.2.3 Yn ychwanegol, teimlwyd fod canlyniad polisiâu gosod yn y gorffennol, a oedd yn crynhoi pobl mewn angen gyda'i gilydd, wedi achosi problemau mewn rhai ardaloedd e.e. roedd gan rhai stadau lawer iawn o blant a/neu fflatiau gyda chrynhoad o bobl sengl agored i niwed ag angen cefnogaeth. Gwelwyd hyn fel cyfraniad negyddol i ddelwedd y stad ac felly o bosib yn annog darpar ymgeiswyr rhag gwneud cais am ailgartrefu.

3.3 Gosodiadau: ymatebion i alw newidiol

3.3.1 Amlinellwyd ym Mhennod dau rai o'r mentrau a'r newidiadau roedd y pedwar landlord wedi eu cyflwyno fel canlyniad i, neu er mwyn gwrthsefyll, symptomau galw newidiol. Yn ogystal â'r rhain, roedd y pedwar mudiad wedi gwneud, neu yn gwneud, newidiadau penodol i'w harferion gosod. Roedd y rhain yn cynnwys:

- creu tîm o arbenigwyr er mwyn rhoi gwell ffocws
- mwy o hyblygrwydd yn yr arferiad gosod
- gwell darpariaeth gwybodaeth i ymgeiswyr

Tabl 3.1 Polisiau Gosod Canolog a Weithredir gan y Pedwar Landlord

<i>Mudiad</i>	<i>Pwy all gofrestru</i>	<i>Pa mor benodol all ymgeiswyr fod ynglŷn â'u dewisiadau</i>	<i>Sut caiff ymgeiswyr eu blaenoriaethu</i>	<i>Cynigion a gwrthodiadau</i>
CBS Casnewydd	- dros 18 yn byw neu'n gweithio llawn-amser yng NgBS Casnewydd - dros 60 y tu allan i'r ardal ond â chyswllt lleol - byw mewn llety ciwm - perchnogaeth preswyl dan 60 oed ag aelod teulu â phroblemau meddygol - oed 16 ac 17 lle mae'r Gwasanaethau Cymdeithasol wedi gofyn am gymorth o dan y Ddeddf Plant - aelod o'r Lluoedd a oedd yn byw neu'n gweithio llawn-amser o fewn y Bwrdeistref cyn ymaelodi â'r Lluoedd - byw yng Nghasnewydd cyn mynd i garchar	Caiff ymgeiswyr ddewis ardal a math o dŷ	System bwyntiau wedi ei seilio ar: - anniogelwch deiliadaeth - rhannu cyfleusterau - cyflwr yr eiddo - pwyntiau ariannol - pwyntiau meddygol - angen cymdeithasol brys - amser mewn angen - addasrwydd yr eiddo - pwyntiau adleoliad	Ni wneir cynigion i ymgeiswyr ag ôl-ddyledion rhent, perchnogaeth-preswyl dan 60 oed - gellir gwneud eithriadau Os dau wrthodiad yn cael eu gwneud - caiff y cais ei ohirio am 12 mis.

Mudiad	Pwy all gofrestru	Pa mor benodol all ymgeiswyr fod ynglŷn â'u dewisiadau	Sut caiff ymgeiswyr eu blaenoriaethu	Cynigion a gwrthodiadau
Siarter	- dros 16 oed gyda pheth cyswllt â'r ardal, am fyw yno ac mewn angen cartref Gweithredir trothwy pwyntiau	Caiff ymgeiswyr ddewis ardal a math o dŷ	System bwyntiau wedi ei seilio ar: - anniogelwch deiliadaeth - dan fygythiad o ddigartrefedd - gormod/dim digon o breswylwyr - anaddas i blant - cyflwr gwael - diffyg cyfleusterau - iechyd - medru fforddio'r tŷ neu beidio - cynilion/cyfalfaf - anghenion cymdeithasol	Ni wneir cynigion i ymgeiswyr â dyled o ddeiliadaeth flaenorol Os gwrthodir dri chynnig, mae'n bosib y ddiellir y cais
Morgannwg a Gwent	- dros 16 oed - nid y rhai sydd mewn dyled i'r mudiad na'r rhai hynny sydd â gorchymyn meddiant wedi ei dderbyn/ei weithredu yn eu herbyn am achosi niwsans	Caiff ymgeiswyr ddewis ardal a math o dŷ, a lefel y llawr os yn fflat	System bwyntiau wedi ei seilio ar: - anniogelwch deiliadaeth - gormod o breswylwyr - rhannu cyfleusterau/prin o gyfleusterau	Os gwrthodir dri chynnig, mae'n bosib y ddiellir y cais

Mudiad	Pwy all gofrestru	Pa mor benodol all ymgeiswyr fod ynglŷn â'u dewisiadau	Sut caiff ymgeiswyr eu blaenoriaethu	Cynigion a gwrthodiadau
	Gweithredir trothwy pwyntiau		- cyflwr yr eiddo - teuluoedd yn byw ar wahân - ffactorau meddygol - ffactorau economaidd - ffactorau cymdeithasol - llety anaddas - pwyntiau lles - amser ar y rhestr - ardal dewis cyntaff	
Gwerin	- dros 16 oed Mae'n bosib y caiff mynediad at y gofrestr ei wrthod: - os mewn dyled i'r mudiad neu i landlord sector cyhoeddus arall - os ydy ymgeisydd wedi ei droi allan o'i gartref gan landlord sector cyhoeddus arall oherwydd tor-cytundeb deiliadaeth - os ydy ymgeisydd yn ymosod ar staff y mudiad Gweithredir trothwy pwyntiau	Caiff ymgeiswyr ddewis ardal a math o dŷ	System bwyntiau wedi ei seilio ar: - graddfa digartrefedd - cyfleusterau prin/wedi eu rhannu - gormod/dim digon o breswylwyr - cyflwr yr eiddo - sefyllfa feddygol - aflonyddwch - trais cartref - ffactorau cymdeithasol	Dim cyfyngiad ar nifer o wrthodiadau

- mentrau wedi eu hanelu at greu sefydlogrwydd ar stadau newydd
- mentrau ar y cyd rhwng y landlordiaid
- arbrofi gyda chynllun gosod Delft (nid yn ardal Casnewydd)

Tîm arbenigo

3.3.2 Sefydlodd Cymdeithas Dai Siarter dîm gosod arbenigol ym Mis Mawrth 2000, fel ymateb i'r pwysau gwaith cynyddol a oedd ynghlwm wrth osodiadau, a phwysau ar swyddogion tai i gadw ôl-ddyledion rhent i lawr a delio gyda phroblemau rheolaeth stadau. Cyfrifoldebau'r tîm oedd delio gydag ymgeiswyr, dosbarthu tai o flaen llaw lle'r oedd hynny'n bosibl, gwneud cynigion i ymgeiswyr, delio gyda gwrthodiadau ac ailgynnig tai.

Mwy o hyblygrwydd

3.3.3 Roedd gan Gymdeithas Tai Siarter agwedd hyblyg tuag at osodiadau a oedd yn golygu fod y swyddog tai yn gwneud y tîm gosod yn ymwybodol o unrhyw anghenion arbennig ar gyfer gosod tŷ. Yr egwyddorion cyffredinol a weithredwyd oedd bod yn ymwybodol o unrhyw ymgeisydd ag angen cefnogaeth neu'n agored i niwed a sicrhau fod cefnogaeth ar gael iddynt, a chadw cymunedau goddefadwy mewn golwg pan yn gosod tŷ h.y. gosod yn **'synhwyr'**

3.3.4 Nodwyd gan Gymdeithas Tai Gwerin hefyd eu bod wedi dod yn llawer fwy hyblyg wrth osod tai nag yn y gorffennol. Er enghraifft, petai neb ar y rhestr ar gyfer tŷ penodol oedd ar gael a phetai rhywun yn dweud wrth swyddog fod ganddynt ddiddordeb ynddo, buasent yn cael gweld y tŷ cyn llenwi ffurflen gais i mewn a chael eu cofrestru ar y rhestr.

Buasai Gwerin yn gosod tŷ i grŵp o ffrindiau weithiau yn hytrach nag i deulu, ond nodwyd ganddynt y gallai hyn arwain at achosion rheolaeth stad eraill.

3.3.5 Roedd CBS Casnewydd wedi ystyried gweithredu mewn dull mwy hyblyg er mwyn datrys y broblem o dai yn aros yn wag am gyfnodau hir h.y. cynnig llety i ymgeiswyr heb bwyntiau a dileu cyfyngiadau cofrestru ar restr aros y cyngor (angen byw neu weithio yng Nghasnewydd).

Gwell gwybodaeth

3.3.6 Roedd CBS Casnewydd yn cydnabod pwysigrwydd darparu dewisiadau yn berthnasol â thai ac yn annog ymgeiswyr i ddewis yr ardaloedd y buasent yn hoffi byw ynddynt. Roedd y mudiad wedi ychwanegu at y maint o wybodaeth a ddarperir i ymgeiswyr ac yn rheoli ceisiadau'n well h.y. yn darparu gwybodaeth glir ar y math o dai y buasent yn cael eu cynnig yn ôl eu lefel o angen. Roedd hyn yn golygu fod rhai pobl yn penderfynu peidio â bwrw ymlaen gyda chais, am nad oeddent eisiau yr hyn a oedd yn debygol o fod ar gael iddynt.

Creu sefydlogrwydd

3.3.7 Roedd Cymdeithas Tai Siarter wedi sefydlu polisi **'cwrdd â'r cymdogion'** i'w ddefnyddio wrth osod datblygiadau newydd. Gwelir crynhoad o brif bwyntiau'r polisi hwn yn y blwch isod.

3.3.8 Roedd Siarter hefyd wedi sefydlu cynlluniau gosod lleol e.e. ym Millheath, Bettws, lle anelir at osod tai â 2 neu 3 ystafell wely i bobl sengl, gyda pheth mynediad i barau heb blant a pharau ag un plentyn am gyfnod o dair blynedd.

Cwrdd â'r Cymdogion

Gosodir tai newydd i grwpiau bychain o gymdogion agos ar yr un pryd. Fe'u gwahoddir i ganolfan addas mor agos â phosibl i'r datblygiad newydd. Bydd y ganolfan, lle mae hyn yn bosibl, hefyd yn bwysig i'r gymuned newydd e.e. yr ysgol leol.

Bydd y staff tai a'r staff cynnal a chadw bob amser yn bresennol, felly hefyd goruchwyliwr y gwaith sydd yn gyfrifol am y datblygiad. Lle mae'n bosibl, bydd staff menter cymunedol a chynrychiolwyr tenantiaid yn mynychu. Hefyd yn

gynwysedig fe fydd pobl a fuasai o bosibl yn helpu yn natblygiad y gymuned newydd, e.e. prifathro/athrawes leol, cynghorydd.

Lle mae tai newydd yn agos at ddatblygiad blaenorol, dylai tenantiaid sydd eisoes yn byw yn yr ardal gael eu gwahodd i gwrdd â'r cymdogion.

Bydd gwybodaeth a ddarperir i denantiaid newydd yn cynnwys termau tenantiaeth ac elfennau bod yn gymydog da, anghytundebau a chyfryngiad cymdogion a chyfranogaeth tenantiaeth.

Mentrau ar y cyd rhwng y landlordiaid

3.3.9 Un fenter leol yr oedd y tri landlord cymdeithasol cofrestredig yn rhan ynddo oedd Polisi Gosod Lleol Pilgwenlli, (gweler y blwch isod). Roedd y 3 landlord cymdeithasol cofrestredig yn adeiladu dros 100 o dai newydd yn yr ardal ac roedd pryderon ynghylch ennyn digon o alw amdanynt. Datblygwyd rhestr aros ar y cyd ar gyfer yr ardal a gweithredwyd y marchnata a'r hysbysebu ar y cyd. Defnyddiwyd deiliadaethau tymor byr i gadarnhau'r neges y byddai'r landlordiaid yn delio gydag unrhyw ymddygiad anghymdeithasol.

3.3.10 Pan gwnaethpwyd yr astudiaeth, nodwyd gan y 3 landlord cymdeithasol cofrestredig nad oeddent wedi cael unrhyw drafferth yn gosod tai ym Mhligwenlli a bod y rhestr aros yn iach. Nodwyd gan Gymdeithas Tai Gwerin nad oedd unrhyw denantiaid wedi symud o'u tai er bod digon o ddewis rhwng landlordiaid cymdeithasol, landlordiaid preifat a pherchnogion preswyl yn yr ardal.

Delft

3.3.11 Tra roedd yr ymchwil hwn yn mynd ymlaen, roedd Cymdeithas Tai Siarter yn gweithredu peilot o'r dull Delft o osod lle mae pob tŷ gwag yn cael ei hysbysebu ac mae ymgeiswyr yn dewis cael eu hystyried ar gyfer unrhyw un sy'n apelio atynt. Roedd y peilot hwn yn cymryd lle yn ardal CBS Caerffili, ond petai'n llwyddiannus, h.y. atborth positif oddi wrth staff, ymgeiswyr a thenantiaid, roedd Siarter yn golygu ymestyn y dull i ardaloedd eraill y mae'n gweithio ynddynt.

3.4 Profiadau ymgeiswyr a'u barn ar geisio am ailgartrefu

3.4.1 O'r 250 o ymgeiswyr a gafodd gyfweiliad ar gyfer yr astudiaeth, dywedodd 90% (223) eu bod wedi gwneud cais i GBS Casnewydd a dywedodd 46% (115) eu bod wedi gwneud cais i un o'r tri mudiad arall. O'r holl bobl a gafodd gyfweiliad oedd wedi ymgeisio, roedd 31% wedi gwneud cais i Gymdeithas Tai Siarter, 14% i Gymdeithas Tai Gwerin a 2% i Forgannwg a Gwent. Mae Tabl 3.2 yn dangos y

Polisi Gosodiadau Lleol Pilgwenlli

Er mwyn cyflawni'r amcanion cyffredinol o roi cymorth i adfywio Pilgwenlli, a chyfrannu i gynhafiaeth hir-dymor a sefydlogrwydd y gymuned, penderfynodd yr awdurdod lleol a'r 3 landlord cymdeithasol cofrestredig a oedd yn adeiladu yn yr ardal y buasai'r tai newydd yn cael eu gosod drwy ddefnyddio polisi arbennig a oedd yn galluogi pob landlord i ddefnyddio'r un meini prawf a'r un system bwyntiau (yn cynnwys enwebiadau o'r awdurdod lleol i'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig).

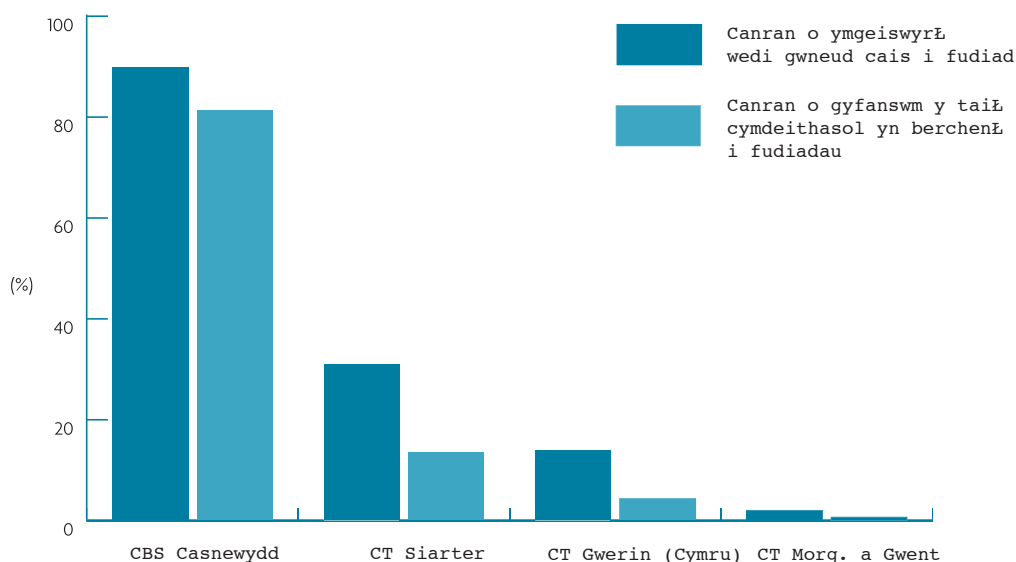
Rhoddyd blaenoriaeth i bobl a oedd eisiau byw yn yr ardal oherwydd eu bod yn dod o Bilgwenlli, oherwydd bod ganddynt deulu neu ffrindiau oedd yn byw yn yr ardal neu oherwydd bod ganddynt gysylltiadau cryf megis gwaith neu ddiwylliant neu grefydd. Rhoddyd pwyntiau ychwanegol i bobl a oedd eisiau byw yn yr ardal ac oedd â chysylltiadau gyda'r gymuned leol neu a oedd yn gweithio, neu'n chwilio am waith, yn yr ardal. Yr ymgeiswyr gyda'r mwyaf o bwyntiau fuasai fel arfer yn cael y tai a oedd ar gael.

Roedd y polisi hefyd yn anelu at gadw allan y bobl oedd yn debygol o achosi problem neu fod yn niwsans yn yr ardal. Ni fyddai pobl yn cael eu rhoi ar y rhestr aros os yn y sefyllfaoedd canlynol:

- roedd yr ymgeisydd neu aelod o'i deulu wedi ei gael yn euog o ddelio mewn cyffuriau o fewn y pum mlynedd diwethaf
- roedd yr ymgeisydd neu aelod o'i deulu wedi derbyn gorchymyn meddiant oherwydd niwsans cymdogol neu ymddygiad anghymdeithasol neu anrhefn o fewn y pum mlynedd diwethaf
- roedd yr ymgeisydd neu aelod o'i deulu wedi ei gael yn euog neu'n gyfrifol am ddifrod troseddol yn erbyn eiddo'n perthyn i gymdeithas dai neu'r cyngor o fewn y pum mlynedd diwethaf
- roedd ar yr ymgeisydd ddyled i gymdeithas dai neu'r cyngor ac roedd cytundeb i'w glirio heb ei gynnal yn gyson am gyfnod rhesymol o amser
- roedd yr ymgeisydd o dan oed pensiwn ac mae ganddo ddiddordeb ariannol mewn tŷ arall neu mae'n berchen ar dŷ arall (gellir gwneud eithriadau am amgylchiadau megis tor-perthynas neu anabled)
- mae'r ymgeisydd neu aelod o'i deulu wedi bod yn dreisgar tuag at staff neu gynrychiolydd unrhyw un o'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig neu'r cyngor

canrannau hyn ochr yn ochr â chanran cyfanswm y tai cymdeithasol sy'n perthyn i'r pedwar mudiad. Un ymgeisydd yn unig oedd wedi gwneud cais i gymdeithas dai arall a oedd â thai yn ardal Casnewydd.

3.4.2 O gyfanswm yr ymgeiswyr, roedd 28 wedi gwneud cais am gartrefi arbennig. Roedd y rhain yn cynnwys cartrefi wedi eu haddasu a chartrefi dan warchod, gyda, a heb, warden.

Tabl 3.2: Ceisiadau a Stoc Tai

3.4.3 Roedd 75 o ymgeiswyr (30%) wedi gwneud cais i fwy nag un o'r landlordiaid. Pan ofynnwyd iddynt pa fudiad oedd orau ganddynt, dywedodd 23 nad oeddent yn gwybod a 52 fod un yn well ganddynt na'r lleill. O'r rhain, dywedodd 33 o ymgeiswyr y buasai'n well ganddynt rentu oddi wrth CBS Casnewydd, 14 oddi wrth Gymdeithas Tai Siarter a 5 oddi wrth Gymdeithas Tai Gwerin.

3.4.4 Mae Tabl A.4 (yn atodiad 3) yn dangos faint o amser roedd yr ymgeiswyr wedi bod ar restrau aros yr awdurdod lleol a'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Roedd 22% o'r rhai ar restr aros CBS Casnewydd wedi bod ar y rhestr hyd at flwyddyn, tra roedd 41% wedi bod ar y rhestr am dros 5 mlynedd. Mae hyn yn cyferbynnu â phatrwm y rhai ar restrau aros y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig; roedd 32% wedi bod ar y rhestrau hyd at flwyddyn, tra roedd 18% yn unig wedi bod ar y rhestrau am dros 5 mlynedd. Mae nifer o resymau am hyn, gan gynnwys proffil stoc y mudiadau, nifer y tai sydd ar gael a phroffil oed y rhai sy'n gwneud cais i'r gwahanol landlordiaid am ailgartrefu. Caiff nodweddion yr

ymgeiswyr yn yr astudiaeth hon eu disgrifio'n fanwl ym Mhennod pedwar yr adroddiad hwn.

3.4.5 Mae Tabl 3.3 yn dangos pwysigrwydd ffactorau gwahanol i'r ymgeiswyr a gafodd gyfweiliad. Teimlai 93% o'r ymgeiswyr fod hi'n bwysig iawn neu'n eithaf pwysig cael dewis yr ardal gyffredinol yr oeddent am fyw ynddi, teimlai 84% fod hi'n bwysig iawn neu'n eithaf pwysig cael dewis y stad benodol yr oeddent am fyw arni a 80% fod hi'n bwysig iawn neu'n eithaf pwysig cael dewis y math o dŷ y buasent yn cael cynnig. 3% o ymgeiswyr yn unig oedd yn meddwl fod hi'n ddibwys cael dewis y math o dŷ y buasent yn cael cynnig, ac ni ddywedodd unrhyw ymgeiswyr fod hi'n ddibwys iddynt gael dewis yr ardal gyffredinol y buasent yn hoffi byw ynddi.

3.4.6 Mae Tabl 3.4 yn dangos canran yr ymgeiswyr a ddywedodd fod landlordiaid wedi cynnig dewis o ardal iddynt. Dywedodd 23% o'r rhai a oedd yn gwneud cais i GBS Casnewydd eu bod wedi cael cynnig dewis o ardal, a dywedodd 31% o'r rhai oedd yn gwneud

Tabl 3.3: Pwysigrwydd Dewis i Ymgeiswyr

	Ardal Gyffredinol		Stad Benodol		Math o Dŷ	
	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran
Pwysig iawn	191	76%	157	63%	161	64%
Eithaf pwysig	42	17%	52	21%	40	16%
Eithaf dibwys	4	2%	21	8%	24	10%
Dibwys iawn	-	-	3	1%	7	3%
Heb ateb/ddim yn gwybod	13	5%	17	7%	18	7%
Cyfanswm	250		250		250	

cais i'r tri landlord cymdeithasol cofrestredig eu bod wedi cael cynnig dewis o ardal. Mae'r lefelau hyn yn gymharol isel, yn enwedig wrth ystyried polisiâu'r mudiadau mewn perthynas â dewis ymgeiswyr fel a ddengys yn Nhabl 3.1.

3.4.7 Mae Tabl A.5 (yn atodiad 3) yn dangos y drefn a roddwyd gan ymgeiswyr i bedwar ffactor gwahanol – lleoliad tŷ, yr ardal yn amgylchynu'r tŷ, maint y tŷ a chynllun y tŷ. Mae'n darparu tystiolaeth

bellach o bwysigrwydd lleoliad i ymgeiswyr, gyda lleoliad y ffactor mwyaf pwysig i 64% o'r ymgeiswyr. I 16% o'r ymgeiswyr, maint y tŷ oedd y ffactor mwyaf pwysig, ac i 10% yr ardal o gwmpas y tŷ a chynllun y tŷ oedd y mwyaf pwysig. I 3% yn unig o'r ymgeiswyr lleoliad oedd y ffactor lleiaf pwysig ond i 54% o'r ymgeiswyr cynllun y tŷ oedd y ffactor lleiaf pwysig.

3.4.8 Mae Tabl A.6 (hefyd yn atodiad 3) yn dangos bod cael gwahanol gyfleusterau

Tabl 3.4: Ymgeiswyr a ddywedodd eu bod wedi cael cynnig dewis o ardal: Nifer a Chanran

Dewis o ardal wedi ei gynnig?	CBS Casnewydd		Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig	
	Nifer	Canran	Nifer	Canran
Oedd	51	23%	36	31%
Nac oedd	165	74%	69	60%
Heb ateb/ddim yn gwybod	7	3%	10	9%
Cyfanswm	223		115	

mewn tŷ, neu'n agos i dŷ, yn bwysig. I gymharu â'r pwysigrwydd a roddwyd i ddewis o ardal gyffredinol, stad benodol a math o dŷ, roedd y lefel pwysigrwydd a roddwyd i gael gardd breifat, mynediad at ardd, ardal chwarae i blant, parcio a chaniatâd i gadw anifeiliaid anwes a lle iddynt, yn is o lawer. Er enghraifft:

- Teimlai 59% o ymgeiswyr fod cael gardd breifat yn bwysig iawn neu'n eithaf pwysig
- Teimlai 55% o ymgeiswyr fod cael mynediad at ardd yn bwysig iawn neu'n eithaf pwysig
- Teimlai 45% o ymgeiswyr fod cael lle parcio eu hunain yn bwysig iawn neu'n eithaf pwysig
- Teimlai 42% o ymgeiswyr fod cael parcio ar ffyrdd cyfagos yn bwysig iawn neu'n eithaf pwysig
- Teimlai 37% o ymgeiswyr fod cael ardal chwarae i blant yn bwysig iawn neu'n eithaf pwysig
- Teimlai 25% o ymgeiswyr fod cael caniatâd i gadw anifeiliaid anwes, a chael lle iddynt, yn bwysig iawn neu'n eithaf pwysig

3.4.9 Mae Tabl 3.5 yn dangos canran yr ymgeiswyr a ddywedodd fod y mudiad yr oeddent wedi gwneud cais iddo am

ailgartrefu wedi rhoi gwybod iddynt faint o amser y buasai'n rhaid iddynt aros am gynnig yn eu hardal ddewisedig. Mae hefyd yn dangos canran yr ymgeiswyr a ddywedodd eu bod yn gwybod faint o amser buasai'n rhaid iddynt aros am gynnig. Mae'r canrannau hyn yn isel, sy'n adlewyrchu pryderon staff ynglŷn â'r wybodaeth sy'n mynd rhwng mudiad ac ymgeiswyr a nodwyd yn gynharach yn yr adran hon.

3.5 Crynodeb Materion Allweddol

3.5.1 Dewis oedd y ffactor mwyaf pwysig i fwyafrif helaeth yr ymgeiswyr ynghlwm wrth yr astudiaeth hon, yn enwedig dewis o leoliad y tŷ yr oeddent yn debygol o gael cynnig. Roedd hyn yn llawer mwy pwysig na chynllun y tŷ, neu gyfleusterau yn y tŷ neu'n agos ato. Roedd canran yr ymgeiswyr a ddywedodd eu bod wedi cael cynnig dewis yn isel. Roedd hyn yn cefnogi pryder a godwyd gan staff yn y mudiadau landlord nad oedd gwybodaeth yn trosglwyddo negeseuon effeithiol ynglŷn â dewis. Pan wnaethpwyd yr astudiaeth, roedd y pedwar mudiad landlord yn archwilio eu harferion gosod, gyda ffocws ar fwy o hyblygrwydd a gwell gwybodaeth i ymgeiswyr, yn ogystal â mesurau i wella sefydlogrwydd ar stadau newydd a mentrau ar y cyd rhwng y landlordiaid.

Tabl 3.5: Gwybodaeth Ynglŷn ag Amser Aros Posibl am Gynnig

	CBS Casnewydd	Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
Mudiad wedi rhoi gwybodaeth i ymgeiswyr faint o amser buasai'n rhaid aros am gynnig mewn ardal (oedd) o'u dewis	10%	17%
Ymgeisydd yn gwybod faint o amser buasai'n rhaid aros am gynnig mewn ardal(oedd) o'u dewis	8%	12%

PENNOD PEDWAR: COFRESTRY TAI AC YMGEISWYR

4.1 Rhagarweiniad

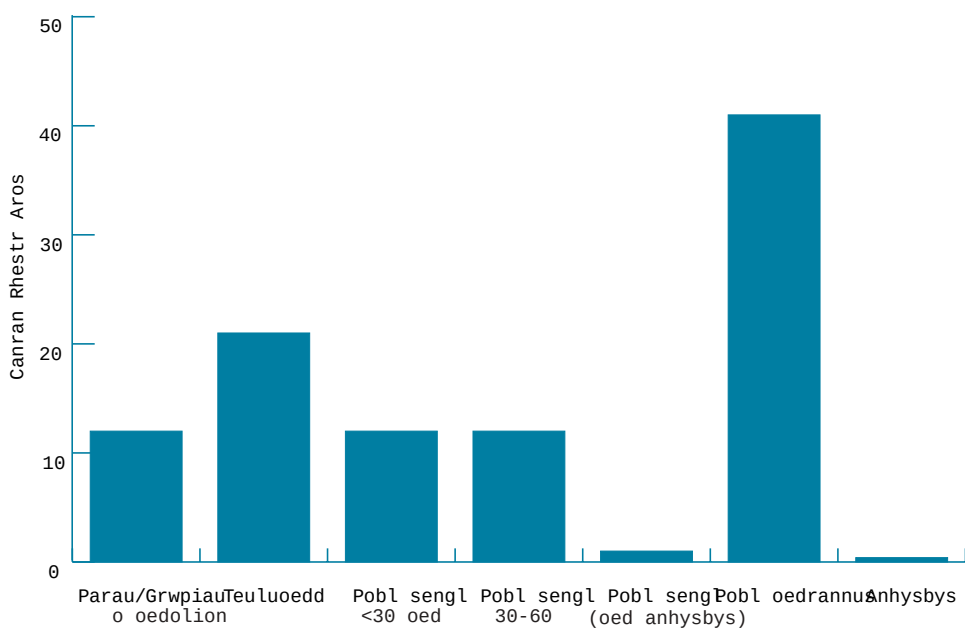
4.1.1 Rhennir y bennod hon yn ddwy ran. Yn y rhan gyntaf archwiliwn ddata o gofrestrai tai'r pedwar landlord ac edrychwn ar osodiadau. Yn yr ail ran, cyflwynwn broffil o ymgeiswyr wedi ei seilio ar yr arolwg sylfaenol, gan archwilio strwythurau teuluoedd, amgylchiadau cartref presennol a blaenorol a'u gobeithion am y dyfodol.

4.2 Cofrestr Tai CBS Casnewydd

4.2.1 Rhennir Cofrestr Tai'r Cyngor yn ddwy ran; y teuluoedd hynny ar y rhestr aros cyffredinol sy'n ceisio mynediad i'r sector rhentu cymdeithasol, a thenantiaid sydd mewn cartref yn barod ond sy'n aros am adleoliad.

4.2.2 Ar 3 Ebrill 2000 roedd 3,380 o deuluoedd ar restr aros gyffredinol

Tabl 4.1: Rhestr Aros Gyffredinol CBS Casnewydd yn ôl y Math o Deulu



(Nifer ar y Rhestr Aros = 3,380 yn Ebrill 2000)

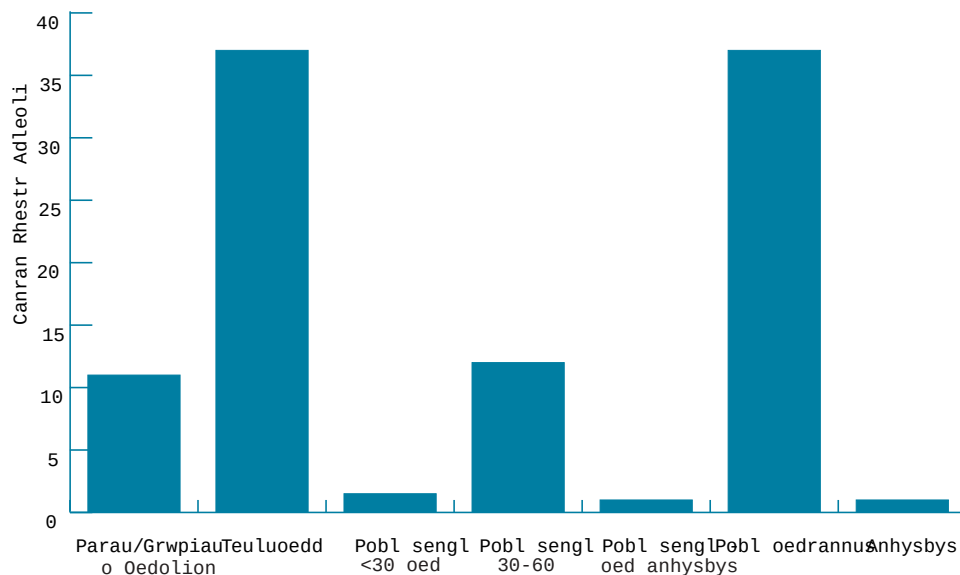
Casnewydd. Gwelir y dadansoddiad yn ôl y math o deulu yn Nhabl 4.1.

4.2.3 Fodd bynnag, 1,317 o deuluoedd yn unig (39%) oedd ar y rhestr aros gyffredinol weithredol (61.4% mewn oed), gyda 2,008 o deuluoedd (59.4%) ar restr ohiriedig, a'r gweddill o 1.6% wedi eu diarddel o gael eu hystyried ar gyfer ailgartrefu. Yn y mwyafrif o achosion,

roedd yr ymgeiswyr ar y rhestr ohiriedig am gael eu hystyried ar gyfer t_rhywbryd yn y dyfodol, tra roedd rhai ymgeiswyr wedi eu diarddel oherwydd ôl-ddyledion presennol neu flaenorol.

4.2.4 Mae'r darlun yn debyg o ran y rhestr adleoliad. Ar 3 Ebrill 2000 roedd 1,166 o deuluoedd ar restr adleoliad y Cyngor; tua 10% o denantiaid y Cyngor.

4.2: Rhestr Adleoli CBS Casnewydd yn ôl y Math o Deulu



(Nifer ar y Rhestr Adleoli = 1,166 yn Ebrill 2000)

Gwelir dadansoddiad yn ôl y math o deulu yn Nhabl 4.2.

4.2.5 Tra bod y galw am ddeiliadaethau o adleoli yn fwy cyfartal rhwng pobl hŷn a theuluoedd, mae'r ddau grŵp yma'n cyfrif am bron dri chwarter o'r galw am adleoli. Yn achos adleoli, mae 65% o deuluoedd ar y rhestr weithredol, gyda 33.5% ar y rhestr ohiriedig a 1.3% wedi eu diarddel.

Galw Gweithredol am Dai Cyngor yn ôl Ardal

4.2.6 Os gymerwn y teuluoedd ar y rhestr aros gyffredinol a'r rhestr adleoli weithredol, gwelwn y pum ardal fwyaf poblogaidd, gyda dros 400 o deuluoedd ym mhob un ohonynt wedi eu cofrestru ar gyfer adleoli, yn Nhabl 4.3.

4.2.7 O'u cymharu, mae gan yr ardaloedd sydd â'r stoc fwyaf o dai cyngor (ar wahân i Bilgwenlli a St Julians), a'r mwyaf o osodiadau ym 1999-2000, lefelau cymharol is o alw penodol.

Tabl 4.3: Ardaloedd gyda'r Galw Gweithredol Uchaf am Dai Cyngor

<i>Ardal</i>	<i>Stoc o dai</i>	<i>Nifer y gosodiadau yn ystod 1999-2000</i>	<i>Gosodiadau fel canran o stoc</i>
Maindee	97	9	9%
Caerllion	383	45	12%
St Julians	655	0	0%
Gaer	447	36	8%
Pilgwenlli	678	70	10%

Tabl 4.4: Galw Gweithredol am Dai Cyngor yn yr Ardaloedd Hynny â'r Nifer Mwyaf o Stoc

<i>Ardal</i>	<i>Stoc o dai</i>	<i>Gosodiadau yn ystod 1999-2000</i>	<i>Gosodiadau fel canran o stoc</i>
Bettws	1,600	278	17%
Ringland	1,111	138	12%
Dyffryn	949	124	13%
Alway	690	108	16%
Tŷ Du	563	37	7%
Malpas	532	83	16%

4.2.8 Tra bod 300-400 o ymgeiswyr gweithredol ar y gofrestr tai yn barod i ystyried llety yn Nhŷ Du neu Malpas, 200 yn unig sydd yn barod i ystyried tai yn ardal Ringland, tua 170 ym Mettws, dan 150 yn Nyffryn a 100 yn unig yn Alway.

4.2.9 Felly, er bod y gymhareb rhwng gosodiadau cyngor ym 1999-2000 a theuluoedd gweithredol ar y gofrestr tai yn llai nag 1 mewn 5 mewn mwyafrif o ardaloedd Casnewydd, mewn chwe ardal (Parc Broadmead, Ringland, Dyffryn, Alway, St Brides a Bettws) roedd yn fwy na 2 mewn 5, gyda thair ardal (Alway, St Brides – ardal sy'n cynnwys 5 tŷ cyngor yn unig, a Bettws) â mwy o osodiadau ym 1999-2000 na chyfanswm y teuluoedd ar y rhestr weithredol oedd yn barod i ystyried llety yn yr ardaloedd hyn (ac mewn llawer achos gwell ganddynt ardaloedd eraill).

4.3 Cofrestr Tai Siarter

4.3.1 Fel gyda CBS Casnewydd, mae Cofrestr Tai Siarter yn rhannol ar gyfer ymgeiswyr cyffredinol y rhestr aros ac yn rhannol ar gyfer tenantiaid sy'n gwneud cais am adleoliad. Pan wnaethpwyd yr arolwg, roedd 1,353 o ymgeiswyr ar y rhestr aros gyffredinol (roedd tri chwarter o'r rhain yn weithredol a'r gweddil wedi eu diarddel) a 531 o denantiaid ar y rhestr adleoli (92% yn weithredol a'r gweddill wedi eu diarddel), ar gyfer tŷ yng Nghasnewydd. Yn nhabl A.7 yn atodiad 3 o'r adroddiad hwn rydym wedi dangos galw ymgeiswyr ar gyfer tai Siarter yn yr ardaloedd hynny yng Nghasnewydd lle mae gan y mudiad 50 neu fwy o dai, gyda chymhareb o gartrefi ar gael i nifer yr ymgeiswyr fel mesur o boblogrwydd cymharol.

4.4 Cofrestr Tai Morgannwg a Gwent

4.4.1 Pan wnaethpwyd yr astudiaeth, roedd gan y mudiad 90 o ymgeiswyr ar ei gofrestr tai ar gyfer Casnewydd. Roedd 88 o'r rhain yn weithredol a dau wedi eu diarddel. Roedd 5 teulu ar y rhestr adleoli ac 87 ar y rhestr aros gyffredinol, gan gynnwys enwebiadau o'r awdurdod lleol ac ymgeiswyr o'r Cynllun Mudoedd HOMES.

4.5 Ymgeiswyr Tai

4.5.1 O'r ymgeiswyr (o 250 cartref) a gafodd gyfweiliad fel rhan o'r astudiaeth hon, roedd ychydig dros draean (36%) ohonynt yn oedrannus (bob un yn 60 oed neu drosodd), roedd 29% yn deuluoedd, 14% yn bobl sengl (6% yn sengl ac o dan 30), 6% yn barau heb blant a'r gweddill (15%) yn perthyn i fath arall o deulu.

4.5.2 Yn nhermau deiliadaeth presennol roedd 38% o ymgeiswyr yn berchnogion preswyl (pobl oedrannus yn bennaf a oedd wedi byw yn eu cartrefi presennol am gyfnod o chwe blynedd neu fwy), i gymharu â 36% a oedd yn rhentu cartref eu hunain neu ystafell mewn llety a 23% a oedd yn byw gyda rhieni neu aelodau eraill o'r teulu. Roedd dros 80% o ymgeiswyr oedrannus yn berchnogion preswyl, i gymharu ag un mewn wyth o bobl sengl heb fod mewn oed i dderbyn pensiwn a 6% yn unig o deuluoedd. Yn wrthgyferbyniol, roedd dros ddwy ran o dair o ymgeiswyr teuluol yn rhentu eu llety presennol, a 24% arall yn rhannu gyda rhieni neu aelodau eraill o'r teulu. Roedd dwy ran o dair o bobl sengl o dan 30 oed hefyd yn byw gyda rhieni neu deulu arall.

Tabl 4.5: Ystadegau Cymharol Rhestrau Aros

Ffactor	CBS Casnewydd	Siarter	Gwerin	Morgannwg a Gwent
Stoc Tai	11,355	1,897	611	94
Cyfanswm Cofrestr Tai/Rhestr aros gan gynnwys adleoliadau	4,546	1,914	917	92
Cyfanswm gweithredol cofrestr tai/rhestr aros	2,077	1,503	363	90
Cofrestr tai/rhestr aros heb gynnwys adleoliadau	3,380	1,353	816	87
Cofrestr tai/rhestr aros gweithredol heb gynnwys adleoliadau	1,317	1,013	335	86
Cyfanswm y rhestr adleoliad	1,166	531	101	5
Rhestr adleoliad gweithredol	760	490	28	4

[Noder: Diffiniad gweithredol ddim yn gyson. Nid yw CBS yn cynnwys gohiriadau a diarddeliadau, Nid yw Siarter yn cynnwys diarddeliadau, Nid yw Gwerin yn cynnwys y rhai sydd yn is na throthwy anghenion tai.]

4.5.3 O'r 36% o'r ymgeiswyr a gyfwelwyd a oedd yn rhentu eu cartref presennol, roedd dros hanner (55%) yn denantiaid landlordiaid preifat, roedd 28% yn rhentu oddi wrth gymdeithas dai ac 17% yn rhentu oddi wrth y Cyngor. Nid yw'n syndod fod pobl ifainc a theuluoedd wedi eu gor-gynrychioli yn y sector rhentu

preifat, tra bod pobl oedrannus a pharau heb blant wedi eu gor-gynrychioli yn sector y Cyngor. O'r rhai hynny oedd yn rhentu'n barod, roedd bron i bedwar allan o bump yn rhentu cartref heb ddodrefn, ond roedd bron traean o'r rhai hynny a oedd yn rhentu oddi wrth landlord preifat â chartrefi wedi eu dodrefnu.

4.5.4 Roedd bron i ddwy ran o dair (65%) o atebwyr wedi byw yn eu cyfeiriad presennol am 6 mlynedd neu fwy, i gymharu â 12% yn unig a oedd wedi byw yno am ryw flwyddyn, 12% arall a oedd wedi byw yno rhwng blwyddyn a thair blynedd a 11% o ymgeiswyr a oedd wedi byw yn eu cyfeiriad presennol rhwng tair blynedd a chwe blynedd. Dim ond o blith y rhai a oedd yn rhentu oddi wrth landlordiaid preifat oedd hanner yr ymgeiswyr wedi byw yn eu cyfeiriad presennol am lai na thair blynedd. Yn wrthgyferbyniol, roedd bron bob un o'r perchnogion preswyl (96%) wedi bod yn eu cyfeiriad presennol am fwy na 6 mlynedd. Traean yn unig o bobl ifainc sengl oedd wedi bod yn eu cyfeiriad presennol am lai na 3 mlynedd, i gymharu â hanner y parau a chyfran debyg o ymgeiswyr teuluol.

4.5.5 Roedd bron dau o bob pum ymgeisydd (39%) â rhywun yn eu teulu â salwch, llesgedd neu anabledd hir-dymor. Fodd bynnag, nid yw hyn yn syndod, efallai, am fod cyfran uchel o ymgeiswyr oedrannus, gyda dros ddwy ran o dair o'r teuluoedd hyn yn gorfod ymdopi â salwch neu anabledd. Yr anawsterau mwyaf cyffredin oedd anawsterau symudol neu salwch hir-dymor.

4.5.6 Yn fyr, o'r rhai a gyfwelwyd ar gyfer yr astudiaeth hon a oedd ar gofrestrï tai landlordiaid cymdeithasol yng Nghasnewydd, roedd ychydig dros draean yn oedrannus, i gymharu â bron 30% a oedd yn deuluoedd a 14% a oedd yn bobl sengl. Roedd bron dau o bob pump yn berchen ar eu cartref ar y pryd (pobl oedrannus yn bennaf), tra roedd dros draean (36%) yn rhentu a 23% yn byw gyda theulu a ffrindiau. Mae'r proffil hwn yn dylanwadu'n gryf ar flaenoriaethau a

disgwyliadau ymgeiswyr ynglŷn â'u cartref a'r dewisiadau maent yn debygol o'u gwneud.

4.6 Cyfateb Ymgeiswyr gyda Chyfleoedd Tai

4.6.1 Roedd dros hanner o'r holl ymgeiswyr wedi ystyried rhentu oddi wrth gymdeithas dai. O'r rhai oedd heb ystyried gwneud hyn, dywedodd hanner ohonynt y buasent yn ystyried yr opsiwn. Roedd hyn yn wir yn arbennig ymhlith yr ymgeiswyr iau a'r rhai oedd ar y pryd yn rhentu eu cartrefi. Mae'n glir fod deiliadaeth yn y dyfodol, ond yn fwy arbennig lleoliad, yn faterion allweddol wrth wneud dewisiadau. Dywedodd llai nag un o bob wyth ymgeisydd y buasent yn ystyried byw unrhyw le yng Nghasnewydd.

4.6.2 Dywedodd mwy na dau o bob pum ymgeisydd (42%) fod yna un ardal arbennig yng Nghasnewydd y buasent yn hoffi byw ynddi. Eto, roedd hyn llawer yn uwch ymhlith teuluoedd oedrannus (58%) a'r rhai oedd mewn perchnogaeth preswyl. Roedd yr ardaloedd a ddewiswyd yn cynnwys:

Ardal	Mynegi Dewis
St Julians	20%
Maindee	16%
Caerllion	14%
Gaer	14%
Tŷ Du	14%
Rhiwderin	12%
Handpost	11%
Maesglas	10%

4.6.3 Fodd bynnag, fel y nodwyd gennym uchod, er bod gan y tair ardal "ddewisol" stoc o dros 1100 o gartrefi yn eiddo i'r Cyngor (tua 10% o'r stoc), dim ond 54 o osodiadau a wnaethpwyd yn yr ardaloedd hyn yn 1999-2000. Felly, er bod mwy na 400 o ymgeiswyr yn barod i ystyried ailgartrefu ym mhob un o'r ardaloedd hyn, i lawer, mae'r siawns o gael cynnig cartref yn yr ardaloedd hyn yn dal yn isel. Ar ben arall y sbectwm, nodwyd gan fwy na hanner yr ymgeiswyr a gafodd gyfweliad fod pum ardal o Gasnewydd na fuasent eisiau symud iddynt. Dyma nhw :

- Ringland 77%
- Duffryn 67%
- Alway 62%
- Pilgwenlli 58%
- Bettws 51%

4.6.4 Fodd bynnag, ym 1999-2000 gosodwyd 718 o gartrefi gan Gyngor Casnewydd yn unig yn y pum ardal yma. Mae'r ardaloedd hyn yn cynrychioli 43% o stoc y cyngor yn y Bwrdeistref Sirol. Roeddent yn cyfrif hefyd am dros 55% o osodiadau ym 1999-2000, ac felly mae'r ffaith bod rhwng 51% a 77% o'r ymgeiswyr a gyfwelwyd wedi dweud na fuasent yn dewis byw yn yr ardaloedd hyn o dai cymdeithasol yn achosi peth pryder, am ei bod hi'n annhebygol y bydd digon o alw yn y dyfodol am gartrefi gwag yn yr ardaloedd hyn, oni bai y gellir newid canfyddiadau.

4.6.5 Ym mhennod chwech, ystyriwn ymhellach ganfyddiadau ymgeiswyr o wahanol gymdogaethau yng Nghasnewydd.

4.7 Crynodeb o Faterion Allweddol

4.7.1 Dangosodd ddadansoddiad cofrestri tai'r Cyngor a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig fod galw penodol parhaus am dai cymdeithasol yn y Bwrdeistref yn parhau. Fodd bynnag, yn achos pob landlord mae cyfanswm y rhifau ar y cofrestri yn cuddio'r ffaith bod cyfrannau sylweddol naill ai wedi eu gohirio neu wedi eu diarddel, am wahanol resymau (y mwyaf sylweddol ar gais yr ymgeiswyr eu hunain, neu oherwydd ôl-ddyledion neu ddyledion tenantiaid am waith mae'r landlord wedi gorfod ei wneud i atgyweirio'r cartref). Mae galw sylweddol, hefyd, yn enwedig ar gofrestr y Cyngor, oddi wrth bobl oedrannus, ac mae peth ohono am lety penodol neu fath o "rwyd diogelwch".

4.7.2 Ymhlith y rhai ar restr tai'r Cyngor, yr ardaloedd â'r galw uchaf yw St Julians, Caerllion, Maindee, Gaer a Pilgwenlli. Fodd bynnag, ar wahân i St. Julian's a Philgwenlli, ardaloedd cymharol fychain yw'r rhain o safbwynt tai cymdeithasol, ac ar wahân i Gaerllion a Pilgwenlli ardaloedd sydd â'r nifer o osodiadau wedi bod yn gymharol fychan ym 1999-2000. Ymhlith ymgeiswyr Siarter, mae'r galw mwyaf am gartrefi yn ardaloedd Maindee, y Ganolfan Ddinesig a Heol Corporation, eto i gyd roedd y nifer o gartrefi ar gael ym mhob un o'r ardaloedd hyn yn fychan (6-10 uned) ym 1999-2000. Yn wrthgyferbyniol, mae'r galw oddi wrth ymgeiswyr y Cyngor am gartrefi yn Ringland, Bettws, Dyffryn ac Alway dipyn yn is, er bod yr ardaloedd hyn wedi cyfrif am bron i 650 o osodiadau ym 1999-2000.

4.7.3 Mae ein harolwg o ymgeiswyr, (o'r rhestrau aros cyffredinol, ar wahân i'r rhai hynny sy'n ceisio adleoliad mewnol), yn

cadarnhau fod nifer fawr o bobl oedrannus ar y rhestr a nifer gymharol fechan o bobl sengl (yn enwedig rhai ifainc). Tra bod dros draean o'r rhai a gyfwelwyd eisoes yn rhentu, (dros hanner oddi wrth landlordiaid preifat) a bron chwarter yn byw gyda theulu, roedd bron dau o bob pump (pobl oedrannus yn bennaf) yn berchnogion cartref. Roedd yr ymgeiswyr hefyd wedi eu gwasgaru'n eang ar draws y Bwrdeistref yn nhermau eu cyfeiriad presennol, gyda nifer gymharol fechan yn byw ar y prif stadau Cyngor sydd mewn bodolaeth yn barod.

4.7.4 Roedd mwyafrif helaeth yr ymgeiswyr yn bendant nad oedden nhw'n barod i ystyried byw mewn unrhyw ardal yng Nghasnewydd. Mae lleoliad yn bwysig dros ben. Daeth nifer fechan o ardaloedd poblogaidd i'r amlwg, yn adlewyrchu mewn llawer ardal lleoliad presennol y rhai a gyfwelwyd. Dangoswyd ardaloedd eraill, gyda dwysedd o dai cymdeithasol ar stadau, i fod y lleiaf poblogaidd gydag ymgeiswyr.

PENNOD PUMP: SUT Y GWELIR TAI CYMDEITHASOL

5.1 Rhagarweiniad

5.1.1 Wrth ystyried y cyfweiliadau â'r staff a chanlyniadau arolwg yr ymgeiswyr, mae'r bennod hon yn cyflwyno canfyddiadau cyfundrefnol a chanfyddiadau'r ymgeiswyr o dai cymdeithasol yng Nghasnewydd.

5.2 Canfyddiadau staff a chanfyddiadau cyfundrefnol

5.2.1 Nodwyd gan staff o fewn y pedwar mudiad fod yr enw drwg a gaiff tai cymdeithasol a'r gwarthnod a wynebwr gan bobl sy'n byw yn y sector yn rheswm pwysig dros y galw newidiol sy'n digwydd.

5.2.2 Nodwyd yn benodol gan Siarter a Gwerin fod y sector yn cael ei gysylltu â chartrefu grwpiau **'annymunol'** mewn cymdeithas, megis pedoffilyddion, teuluoedd ac unigolion â phroblemau ymddygiad difrifol, a rhai'n ceisio lloches (**'asylum seekers'**). Dywedwyd **'fe wnewch chi gymryd unrhyw un'** yn aml wrth staff.

5.2.3 Roedd Siarter yn cydnabod fod ganddynt hwy a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig eraill enw drwg gyda llawer o bobl, ond roeddent yn cydnabod hefyd nad oeddent yn meddwl fod gan y Cyngor enw llawer gwell. Nodwyd gan GBS Casnewydd mai'r gobaith olaf yw tai cyngor yn gyffredinol bellach a bod hyn yn effeithio'r sector rhentu cymdeithasol o fewn Casnewydd.

5.2.4 Teimlwyd fod ymddygiad anghymdeithasol yn ffactor allweddol a

oedd wedi cael effaith ar y galw ar lefel leol, yn ogystal ag ar y galw ar y sector cyfan. Teimlai Morgannwg a Gwent fod ymddygiad anghymdeithasol yn elfen hollbwysig ym mhoblogrwydd stadau unigol, ond cydnabuwyd hefyd nad oedd canfyddiadau pobl bob amser o lefel ymddygiad anghymdeithasol ar stadau wedi eu seilio ar realiti. Teimlwyd fod y wasg wedi chwarae rôl mewn rhoi enw drwg i landlordiaid cymdeithasol e.e. storïau am **'gymdogion o uffern'**. Yn gyffredinol, teimlwyd nad oedd landlordiaid cymdeithasol yn dda iawn am wrthsefyll hyn drwy hyrwyddo'r pethau maent yn eu gwneud yn dda. Nodwyd fod y portread gweladwy gwael sydd yn perthyn i rai stadau yn ffactor sydd yn cyfrannu at gael enw gwael.

5.2.5 Rhoddwyd esiampl ymarferol o'r gwarthnod a wynebwr gan bobl yn byw yn y sector cymdeithasol fel hyn. Roedd dynes ifanc a oedd yn byw ar stad gymdeithas tai yn mynychu cyfweiliad ar gyfer swydd. Pan rhoddodd fanylion ynglŷn â lleoliad ei chartref, dywedwyd wrthi nad oedd unrhyw bwrpas mewn mynd ymlaen â'r cyfweiliad am na fuasai'n cael cynnig y swydd.

5.2.6 Law yn llaw â phortread negyddol y sector, teimlwyd fod ystod o ffactorau cydgysylltiol yn achosi galw newidiol: cyflenwad, dewis a chystadleuaeth; defnydd pobl o'r sector cymdeithasol, eu disgwyliadau a'u gobeithion; ymarferion stadau tai a rheolaeth deiliadaeth a'r berthynas oedd rhwng cymdeithasau tai a chwsmeriaid.

Cyflenwad, dewis a chystadleuaeth

5.2.7 Roedd y pedwar mudiad yn meddwl fod gorgyflenwad o dai cymdeithasol mewn rhannau arbennig o'r bwrdeistref neu orgyflenwad o fathau arbennig o dai yn achosi problem. Er enghraifft, gor-ddarpariaeth o dai dan warchod ym Mhilogwenlli, gorgyflenwad o **'faisonettes'** â thair ystafell wely yn perthyn i'r awdurdod lleol a gormod o dai â dwy ystafell wely ar stadau mwy yn perthyn i Siarter. Teimlwyd fod rhai mathau o dai yn annerbyniol i fwyafrif yr ymgeiswyr e.e. **'bedsits'** mewn llety dan warchod.

5.2.8 Nodwyd gan y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig eu bod, mewn gwirionedd, nid yn unig mewn cystadleuaeth â'i gilydd, ond mewn cystadleuaeth â'r awdurdod lleol am ymgeiswyr mewn rhai ardaloedd. Nid oedd y system enwebu'n gwneud llawer o synnwyr (ac nid oedd yn gweithio'n ymarferol) mewn ardaloedd lle mae'r galw'n isel. Yn gyffredinol, nodwyd fod y dewis ar gael o fewn a rhwng landlordiaid yn ehangach nag oedd yn y gorffennol.

5.2.9 Roedd y dewis ar gael i bobl sy'n chwilio am dai hefyd yn ymestyn i ddeiliadaethau eraill. Mewn rhai ardaloedd o Gasnewydd, roedd hi'n rhatach i brynu tŷ nag i rentu oddi wrth landlord cymdeithasol cofrestredig, yn enwedig â chyfraddau llog isel. Roedd yna hefyd ganfyddiad fod cymdeithasau adeiladu a banciau yn barod i fenthycu i **'bron unrhyw un'**. Teimlwyd hefyd nad yw pobl yn ystyried costau atgyweirio pan fyddant yn prynu eu cartref eu hunain. Maent yn tueddu edrych yn unig ar yr hyn fydd y morgais yn ei gostio iddynt bob mis i'w gymharu â rhent.

5.2.10 Nodwyd gan Siarter fod yna sector rhentu preifat eithaf bywiog a da yng Nghasnewydd a bod hi'n bosibl i bobl gael cynnyrch gwahanol yn y sector hwnnw i gymharu â'r hyn oedd ar gael oddi wrth yr awdurdod lleol neu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Er enghraifft, yn y sector rhentu preifat, roedd pobl yn medru cael llety'n cynnwys nwyddau gwyn, llenni, carpedi, treth gyngor a hyd yn oed gwres wedi eu talu fel rhan o'r rhent. Nid oedd yn rhaid i bobl fuddsoddi gymaint o arian mewn i dŷ lle'r oedd peth o'r dodrefn wedi ei ddarparu, i gymharu â symud i fewn i dŷ heb ei ddodrefnu yn perthyn i landlord cymdeithasol cofrestredig neu'r awdurdod lleol. Nodwyd fod landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a oedd yn darparu tai i'w rhentu yn cystadlu yn erbyn Perchnogaeth Cartref Cost Isel a'r sector rhentu preifat yn ogystal ag yn erbyn yr awdurdod lleol ac yn erbyn ei gilydd.

5.2.11 Teimlwyd fod rhai pobl yn dewis deiliadaethau sicr tymor byr drwy symud i, neu drwy ddewis, y sector rhentu preifat. Roedd hyn yn codi'r cwestiwn a yw deiliadaeth sicr tymor byr yn gymaint o **'wobr ag rydym ni'n meddwl yw e'**. Os ydy buddsoddwyr yn medru cael 8% o elw ar eu buddsoddiad drwy rentu tai allan ac os bydd morgeisi Prynu i Rentu yn dal i fod ar gael, fe fydd y sector rhentu preifat yn dal i fod yn ffactor. Nid hyn oedd barn pob un o'r pedwar landlord; nid oedd yr awdurdod lleol yn meddwl fod y sector rhentu preifat yn ddigon arwyddocaol i ddarparu cystadleuaeth i'r sector cymdeithasol.

5.2.12 Teimlai swyddog yn Siarter nad oedd y sector wedi symud yn ddigon pell (nac yn ddigon cyflym) tuag at drin cwsmeriaid fel petai ganddynt ddewis – ac roedd ganddynt ddewis, yn sicr.

5.2.13 Teimlwyd hefyd fod ansawdd darpariaeth yn effeithio lefelau galw ac yn ffactor mewn cystadleuaeth, yn enwedig mewn perthynas â chartrefi oedd yn cael eu hadeiladu'n newydd gan y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Roedd safonau adeiladu newydd wedi gwella dros y blynyddoedd ac roedd hen stadau (yn enwedig stadau mwy) yn dioddef i gymharu â stadau mwy newydd; roedd dwysedd stadau hyn yn tueddu i fod yn uwch a chyfran y tai llai yn fwy.

Defnydd pobl o'r sector cymdeithasol

5.2.14 Teimlwyd fod defnydd pobl o'r sector cymdeithasol wedi newid, gyda phobl yn ei ddefnyddio fel rhywbeth tymor byr yn hytrach na rhywbeth hir-dymor. Nid oedd y defnydd tymor byr hwn yn cyfateb yn dda iawn gyda'r buddsoddiad roedd yn rhaid i bobl wneud wrth symud i fewn i dŷ heb ddodrefn o gwbl.

5.2.15 Teimlai CBS Casnewydd eu bod wedi colli **'sylfaen eu marchnad draddodiadol'**, gyda mwy a mwy o bobl sengl a theuluoedd ag anghenion cefnogaeth penodol yn ceisio am lety.

5.2.16 Nodwyd newid tebyg gan Morgannwg a Gwent yn eu sylfaen cwsmeriaid, gyda chanran fwy o bobl iau mewn stad anobeithiol yn dod iddynt am gymorth, mewn gwir angen cartref a chefnogaeth.

Disgwyliadau a gobeithion

5.2.17 Nodwyd fod disgwyliadau a gobeithion pobl yn allweddol a'u bod wedi cynyddu. Yn aml, nid yw'r hyn sydd gan fudiadau i'w gynnig yn cyfateb i'r disgwyliadau hynny; rhoddwyd cartrefi wedi eu hadfer gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fel esiampl o

hyn. Roedd pobl a oedd yn adnabod y sector yn cysylltu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig â chartrefi a stadau newydd sbon yn hytrach na chartrefi wedi eu hadfer.

5.2.18 Teimlai swyddog o Siarter fod pobl yn edrych gyda dyhead ar eu cartrefi h.y. sylfaen yw'r cartref o'r ffordd mae pobl eraill yn meddwl amdanynt, eu lle mewn cymdeithas a lle i fod yn greadigol, ac nad yw pobl broffesiynol sy'n ymwneud â thai yn ystyried hyn yn aml. Roedd pobl wedi gadael Siarter i fynd i'r sector rhentu preifat ac yn gweld hyn fel **'symud i fyny'**. Roedd hyn yn gysylltiedig â'r ffaith fod pobl eraill yn aml yn gwybod eu bod yn byw mewn tŷ yn y sector rhentu cymdeithasol wrth iddynt roi eu cyfeiriad am ryw reswm.

5.2.19 Teimlwyd mai'r dyhead cryfaf oedd fod pobl am brynu eu cartref eu hunain. Teimlai swyddog o Siarter fod y mudiad yn dioddef am eu bod yn berchen stadau sy'n cynnwys tai rhent yn unig a bod prinder ardaloedd o ddeiliadaeth gymysg. Buasai rhai tenantiaid Siarter yn hoffi prynu eu cartref, hyd yn oed heb unrhyw ostyngiad, ond nid yw'r mudiad yn gallu cwrdd â'r gofyn hwn, felly mae pobl yn symud, hyd yn oed pan yw eu teulu a'u ffrindiau yn byw'n agos atynt yn y cartref Siarter.

Ymarferion rheoli tai, stâd a deiliadaeth

5.2.20 Y ffactor pennaf a nodwyd yma oedd fod landlordiaid y sector cymdeithasol yn annog pobl i fod yn ddibynnol e.e. yn y ffordd y deliwyd gyda niwsans cymdogion, roedd pobl yn disgwyl i'r landlord ateb pob cwestiwn ac os na fyddai problem yn cael ei datrys, roedd pobl yn siomedig ac yn aml byddent yn symud allan. Mae dull nawddogol o ddweud wrth bobl sut i ymddwyn yn gallu peri iddynt deimlo'n annifyr ac mae'n bosibl y byddant yn dewis

y sector rhentu preifat lle maent yn meddwl y byddant yn cael mwy o lonydd. Cododd Morgannwg a Gwent y mater penodol o ddiffyg cefnogaeth effeithiol ar gyfer delio gydag ymddygiad anghymdeithasol. Roedd hyn yn cyfrannu tuag at anfodlonrwydd tenantiaid gyda gweithredu landlordiaid (neu ddiffyg gweithredu).

5.2.21 Teimlwyd ei bod hi'n dyngedfennol i gael safonau uchel mewn rheolaeth stadau. Nodwyd gan GBS Casnewydd fod y cyhoedd yn sylwi unrhyw gynnydd mewn problemau rheolaeth tai mewn ardal, ac fe allai hyn achosi gostyngiad mewn galw yn gyflym iawn. Nodwyd gan Morgannwg a Gwent ei bod hi'n anodd iawn i atal y broses o ddirywiad ar stad unwaith yr oedd wedi dechrau ac fe fyddai pobl yn dewis peidio â mynd yno.

5.2.22 Cododd Siarter y mater o bob tenant yn derbyn yr un gwasanaeth sut bynnag y maent yn ymddwyn, a theimlwyd nad oedd hyn yn atgyfnerthu ymddygiad da. Teimlwyd nad oedd y fframwaith rheolaidd o gymorth yma. Ystyriwyd fod y

syniad o "safon aur" rheolaeth tai, fel y datblygwyd gan Gymdeithas Tai **'Gwell Valley'** yn Lloegr yn werth ei ddatblygu.

Perthynas â chwsmeriaid

5.2.23 Nodwyd gan Siarter fod gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, yn gyffredinol, berthynas ac ymgom wael â chwsmeriaid. Roedd rhan helaeth yr ymgom yn mynd fel hyn – **'na, dydych chi ddim yn gallu gwneud neu gael hwn/hwnna'**. Gan ystyried y ffordd roedd pobl yn cael mynediad i dai cymdeithasol, h.y. drwy system bwyntiau, roedd y berthynas â phobl wedi ei seilio ar y math hwn o reolaeth.

5.2.24 Oherwydd bod landlordiaid cymdeithasol yn delio gyda math gwahanol o gwsmer ac oherwydd bod disgwyliau cymdeithas wedi newid, nid yw landlordiaid cymdeithasol yn wybodus iawn am yr adrannau gwahanol yn y farchnad a'r hyn mae pobl eisiau yn nhermau cartref. Yn ôl un farn a fynegwyd, deliwyd mwy neu lai gydag anghenion tai absoliwt ac roedd materion ansawdd yn ôl diffiniad y

Tabl 5.1: Canran o Bob Math o Deulu yn Ystyried Rhentu oddi wrth y Cyngor, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu'n Breifat

Math o Deulu	Rhentu oddi wrth yr awdurdod lleol	Rhentu oddi wrth landlord cymdeithasol cofrestredig	Rhentu'n breifat
Sengl 30-59	100%	76%	9%
Oedrannus	100%	21%	4%
Arall	100%	13%	0%
Sengl o dan 30	97%	57%	18%
Teulu	90%	72%	15%
Par heb blant	72%	68%	13%

cwsmer yn bwysig (ond nid oedd mudiadau yn gwybod digon am y ffordd mae cwsmeriaid yn diffinio ansawdd).

5.3 Canfyddiadau ymgeiswyr

Dewisiadau deiliadaeth

5.3.1 Roedd 191 (76%) o'r 250 ymgeisydd yn ystyried rhentu oddi wrth y cyngor, roedd 98 (39%) yn ystyried rhentu oddi wrth landlordiaid cymdeithasol cofrestredig/gymdeithasau tai ac roedd 15 (6%) yn ystyried rhentu oddi wrth y sector rhentu preifat. Roedd gwahaniaethau rhwng y chwe math o deulu o fewn yr astudiaeth fel y dengys Tabl 5.1. Dyma oedd y gwahaniaethau allweddol:

- Roedd cynrychiolaeth dda o bob math o deulu ymhlith y rhai a oedd yn ystyried rhentu oddi wrth y cyngor, ond nid oedd y darlun mor glir yn yr opsiynau rhentu eraill.
- Roedd pobl sengl dros 30 oed, teuluoedd a pharau heb blant yn fwy tebygol o ystyried rhentu oddi wrth landlord cymdeithasol cofrestredig nag oedd mathau eraill o deuluoedd (yn enwedig yr oedrannus).
- Er mai lleiafrif o deuluoedd oedd yn ystyried rhentu'n breifat yng Nghasnewydd, roedd y cyfrannau'n uwch ymhlith pobl sengl o dan 30 a pharau heb blant.

5.3.2 Mae canrannau is y rhai sy'n ystyried rhentu oddi wrth landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i gymharu â chanrannau y rhai sy'n ystyried rhentu oddi wrth y cyngor yn berthnasol, yn rhannol o leiaf, i lefel y ddealltwriaeth o'r hyn yw landlord cymdeithasol cofrestredig/cymdeithas dai. 13% yn unig o'r ymgeiswyr oedd yn deall yn glir iawn

beth yw landlord cymdeithasol cofrestredig, roedd 39% yn deall yn weddol glir, 21% ddim yn deall yn glir iawn a 19% ddim yn deall o gwbl.

5.3.3 Y rhesymau mwyaf cyffredin a roddwyd am beidio ag ystyried rhentu oddi wrth landlord cymdeithasol cofrestredig oedd yr ardal/stâd y buasai'n rhaid i'r ymgeisydd fyw ynddi efallai (52%), a'r dewis cyfyngedig o ble i fyw (38%).

5.3.4 Mae Tabl A.9 (yn atodiad 3) yn dangos deiliadaeth ddewisedig yr ymgeiswyr yn ôl y math o deulu. Yn gyffredinol, perchnogaeth preswyl a rhentu oddi wrth yr awdurdod lleol oedd y ddeiliadaeth fwyaf poblogaidd. Dyma oedd y gwahaniaethau allweddol rhwng y gwahanol mathau o deuluoedd:

- Roedd teuluoedd oedrannus a pharau heb blant yn fwy tebygol na grwpiau eraill o ddewis perchnogaeth preswyl fel eu hoff ddeiliadaeth
- Roedd pobl sengl o dan 30 oed a mathau **'eraill'** o deuluoedd yn fwy tebygol o ddewis rhentu oddi wrth yr awdurdod lleol fel eu hoff ddeiliadaeth
- Roedd pobl sengl rhwng 30 a 59 oed yn fwy tebygol o ddewis rhentu oddi wrth landlord cymdeithasol cofrestredig fel eu hoff ddeiliadaeth

Barn ymgeiswyr o dai cymdeithasol

5.3.5 Gofynnwyd cwestiynau penagored i ymgeiswyr ar ba eiriau buasai'n dod i'w meddwl wrth glywed sôn am dai awdurdod lleol a thai landlord cymdeithasol cofrestredig/cymdeithas dai. Gofynnwyd hefyd i'r ymgeiswyr pa eiriau fyddai'r cyhoedd yn eu defnyddio wrth glywed sôn

am dai awdurdod lleol a thai landlord cymdeithasol cofrestredig/cymdeithas dai. Mae'r ymatebion ar gyfer pob deiliadaeth yn cael eu hystyried isod o dan nifer o themâu.

Tai Awdurdod Lleol

- Ar gyfer pwy mae'r tai

5.3.6 Roedd syniadau'n amrywio, gyda rhai ymgeiswyr yn dweud eu bod yn meddwl fod tai awdurdod lleol yn benodol ar gyfer pobl ar gyflog isel: y rhai nad oedd yn medru fforddio prynu, y rhai yn methu fforddio gwell, y rhai **'ar waelod ysgol cymdeithas'**, pobl difreintiedig, pobl dlawd. Roedd ymgeiswyr eraill yn meddwl fod tai awdurdod lleol ar gyfer grwpiau penodol o bobl megis yr henoed neu bobl ag anghenion arbennig.

5.3.7 Barn arall oedd fod tai awdurdod lleol ar gyfer **'pob math o bobl'**. Priodolwyd syniadau amrywiol hefyd i'r cyhoedd.

- aros yn hir am dŷ

5.3.8 Barn a gafodd ei fynegi'n eithaf aml gan ymgeiswyr (a'i briodoli i'r cyhoedd) oedd y buasai'n rhaid aros yn hir i gael mynediad at dŷ awdurdod lleol:

'Does dim siawns o gael lle.'

'Llawer o dâp coch.'

'Maen nhw'n cadw chi i aros.'

'Dwi ddim yn deall sut mae'n gweithio. Dywedon nhw fod dim siawns gyda ni.'

- dewis

5.3.9 Roedd ymgeiswyr yn gweld fod digon o ddewis o ardal ymhlith tai awdurdod lleol. Fodd bynnag, nid oedd ymgeiswyr yn meddwl y buasai'r cyhoedd yn sylweddoli hyn.

- cost

5.3.10 Roedd ymgeiswyr yn gweld fod tai awdurdod lleol yn cynnig rhenti fforddiadwy neu isel a'u bod yn rhatach na deiliadaethau eraill. Priodolwyd yr un barn i'r cyhoedd.

- diogelwch

5.3.11 Nodwyd gan ymgeiswyr fod hawliau da, diogelwch a'r ffaith fod yr awdurdod lleol yn **'gofalu am bobl'**. Nid oedd diogelwch yn un o nodweddion tai awdurdod lleol a briodolwyd i'r cyhoedd.

- cynnal a chadw

5.3.12 Mynegwyd syniadau amrywiol gan ymgeiswyr, gyda chynnal a chadw gwael rhai stadau yn cael ei danlinellu. Defnyddiwyd y geiriau **'landlord di-hidio'** hefyd. Nodwyd syniadau positif hefyd, gyda rhai yn meddwl fod awdurdodau lleol yn gofalu am dai a stadau. Roedd syniadau a briodolwyd i'r cyhoedd i gyd yn negyddol: **'stadau heb eu cynnal a'u cadw'n dda'**, **'stadau wedi dirywio'**.

- graddfa

5.3.13 Nodwyd gan ymgeiswyr graddfa fawr stadau awdurdod lleol, weithiau'n gysylltiedig â ffactorau negyddol e.e. **'stadau gwasgarog â phroblemau'**, **'dim lle na phreifatrwydd'**. Priodolwyd graddfa fawr hefyd i'r cyhoedd.

- problemau'n gysylltiedig â deiliadaeth

5.3.14 Roedd ymgeiswyr yn gweld fod amrywiaeth o broblemau yn gysylltiedig â thai awdurdod lleol e.e. trosedd a thrais, fandaliaeth a chyffuriau, llawer o blant ac ieuenctid a phroblemau cymdeithasol.

'Mae sŵn a thrafferth ar lawer o stadau cyngor.'

'Alla i ddim dweud wrth bobl eraill ble rwy'n byw.'

- amrywioldeb

5.3.15 Gwnaethpwyd llawer o sylwadau gan ymgeiswyr ynglŷn ag ardaloedd neu gymdogaethau penodol, e.e:

'Mae gwahanol mathau o ardaloedd, rhai da, rhai gwael.'

'Dydych chi ddim bob amser yn cael cynnig lle neis.'

5.3.16 Gwnaethpwyd rhai sylwadau a oedd yn cymharu tai awdurdod lleol i ddeiliadaethau eraill:

'Mae yr un peth â chymdeithas dai.'

'Nid eich tŷ chi yw e.'

Roedd barn a briodolwyd i'r cyhoedd yn cynnwys:

'Snobyddiaeth oddi wrth berchennog preifat.'

'Fe fydden nhw'n ei droi e lawr.'

'Ffieidd-dod llwyr.'

Tai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig/Cymdeithasau Tai

- ar gyfer pwy mae'r tai

5.3.17 Roedd y farn a roddwyd gan ymgeiswyr yn nodi mai ar gyfer teuluoedd â chyflogau isel oedd tai cymdeithasau tai (ar gyfer y rhai difreintiedig, y rhai mewn angen difrifol), ac ar gyfer grwpiau arbennig o bobl e.e. mamau neu rieni sengl, menywod â phroblemau teuluol.

'Cymwynaswyr pobl difreintiedig yw cymdeithasau tai.'

'Mae cymdeithasau tai yn derbyn lwfans oddi wrth y llywodraeth ar gyfer derbyn tenantiaid â phroblemau. Unwaith maen nhw'n gwaredu un broblem, mae un arall yn symud i fewn.'

Priodolwyd barn debyg i'r cyhoedd

- dewis

5.3.18 Nodwyd fod dewis o steil yn ffactor bositif mewn perthynas â thai cymdeithasau tai.

- cost

5.3.19 Mynegwyd barn amrywiol gan ymgeiswyr ynglŷn â chost rhentu oddi wrth gymdeithas dai. Nodwyd gan rhai fod y rhenti'n isel, yn debyg i'r lefelau a godir gan yr awdurdod lleol, ond roedd rhai'n meddwl fod y rhenti'n uwch na rhai'r awdurdod lleol. Priodolwyd yr amrywiaeth hyn o farn hefyd i'r cyhoedd: **'tai wedi eu sybsideiddio', 'mae rhai'n dweud eu bod yn ddrud.'**

- hawliau

5.3.20 Mynegwyd y farn gan ymgeiswyr fod cyfyngu ar hawliau mewn tai cymdeithasau tai e.e. **‘ni all neb aros gyda chi.’**

- ansawdd y llety

5.3.21 Gwelwyd fod ansawdd y llety a ddarperir gan gymdeithasau tai yn well na'r hyn a ddarperir gan yr awdurdod lleol. Roedd cymdeithasau tai hefyd yn cael eu cysylltu â stadau newydd.

‘Effeithiolrwydd egni gwell, cartrefi newydd.’

‘Gwell safon o dŷ yn gyffredinol.’

- cynnal a chadw

5.3.22 Roedd barn yn amrywio ynglŷn â pha mor dda roedd cymdeithasau tai'n cynnal a chadw eu tai, ond gwnaethpwyd mwy o sylwadau positif na rhai negyddol e.e.:

‘Cynnal a chadw'r adeiladau'n dda.’

‘Da, glân, taclus, dim lleithder.’

‘Mae'n debyg eu bod yn gwneud mwy i dai.’

Fodd bynnag, mynegwyd barn hefyd fod gan gymdeithasau tai **‘stadau newydd sydd ddim yn cael eu cynnal a'u cadw'n dda iawn.’**

- graddfa

5.3.23 Nodwyd fod tai cymdeithasau tai ar raddfa lai na thai awdurdod lleol, gyda stadau lleol llai a grwpiau bychain o dai.

Roedd hyn i'w weld fel nodwedd bositif o dai cymdeithasau tai: **‘tai gwell – wedi eu gwasgaru’.**

- Problemau ynglŷn â'r ddeiliadaeth

5.3.24 Fel gyda thai awdurdod lleol, nodwyd nifer o broblemau yn gysylltiedig â thai cymdeithasau tai, e.e. llawer o blant, swm a thrais. Barn a briodolwyd i'r cyhoedd oedd fod 'yr holl bobl sydd mewn trafferth' yn cael eu rhoi ar stadau cymdeithasau tai. Gwnaethpwyd sylw hefyd ynglŷn â'r cymdeithasau tai eu hunain yn hytrach na'r tai sy'n berchen iddynt: **‘mae'r egwyddor yn dda iawn, ond maen nhw'n cael eu rheoli'n elitaid’**

5.3.25 Gwnaethpwyd rhai sylwadau oedd yn cymharu tai cymdeithasau tai i ddeiliadaethau eraill:

‘Mae'n debyg i'r cyngor, siŵr o fod.’

‘Gwell delwedd na thai cyngor.’

‘Uwchben tai cyngor ac islaw tai preifat.’

5.3.26 Gofynnwyd i'r ymgeiswyr hefyd am eu barn ynglŷn â'r sector rhentu preifat. Yn fyr, gwelwyd y sector yn ddurd, o ansawdd amrywiol i'w gymharu â'r llety a'r cynnal a chadw, yn cynnig dewis o leoliad, ond problemau efallai rhwng y landlord a'r tenant a diffyg diogelwch. Fodd bynnag, roedd nifer o ymgeiswyr yn meddwl fod y sector rhentu preifat yn **‘well na'r cyngor’.**

Barn ymgeiswyr ar newidiadau o fewn tai cymdeithasol

5.3.27 Gofynnwyd i ymgeiswyr a oedd tai awdurdod lleol a thai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi gwella, wedi aros yr un fath neu wedi gwaethygu

Tabl 5.2: Canfyddiadau o Newidiadau o Fewn Tai Awdurdod Lleol Dros Amser

Math o Deulu	Mae tai awdurdod lleol wedi gwella	Mae tai awdurdod lleol wedi aros yr un fath	Mae tai awdurdod lleol wedi gwaethgu
Sengl o dan 30	44%	47%	9%
Sengl 30-59	20%	60%	20%
Teulu	38%	31%	30%
Oedrannus	27%	48%	24%
Par heb blant	15%	69%	16%
Arall	30%	47%	23%
Cyfanswm	21%	36%	18%

yn yr amser yr oeddent wedi byw yng Nghasnewydd.

5.3.28 Mae Tabl 5.2 yn dangos yr ymatebion ynglŷn â thai awdurdod lleol yn ôl y math o deulu. Yn gyffredinol, o'r traean o ymgeiswyr a atebodd y cwestiwn hwn, roedd 75% yn meddwl fod tai awdurdod lleol wedi aros yr un fath, roedd 21% yn meddwl eu bod wedi gwella ac roedd 18% yn meddwl eu bod wedi gwaethgu. Dyma'r gwahaniaethau allweddol rhwng y mathau o deuluoedd:

- pobl sengl o dan 30 oed oedd y rhai lleiaf tebygol o feddwl bod tai awdurdod lleol wedi gwaethgu
- teuluoedd oedd y mwyaf tebygol o feddwl bod tai awdurdod lleol wedi gwaethgu
- parau heb blant oedd y mwyaf tebygol o feddwl bod tai awdurdod lleol wedi aros yr un fath

- parau heb blant oedd y lleiaf tebygol o feddwl bod tai awdurdod lleol wedi gwella

5.3.29 Mae Tabl 5.3 yn dangos yr ymatebion ynglŷn â thai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ôl y math o deulu. Yn gyfan gwbl, roedd 59% o ymgeiswyr ddim yn gwybod neu heb ateb y cwestiwn hwn. Mae hyn yn cyfateb i'r lefel isel o wybodaeth ynglŷn â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig/chymdeithasau tai a nodwyd yn gynharach yn yr adran hon. Fodd bynnag, ymhlith y rhai a atebodd, dywedodd 22% o'r rhai a gafodd gyfweiliad fod tai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi gwella, 16% eu bod wedi aros yr un fath 2% yn unig eu bod wedi gwaethgu. Dyma'r gwahaniaethau allweddol rhwng y mathau gwahanol o deuluoedd:

- teuluoedd oedrannus oedd y mwyaf tebygol o feddwl bod tai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi gwella

Tabl 5.3: Canfyddiadau o Newidiadau Mewn Tai Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Dros Amser

Math o Deulu	Mae tai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi gwella	Mae tai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi aros yr yn fath	Mae tai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi gwaethgu
Sengl o dan 30	28%	72%	0%
Sengl 30-59	59%	29%	11%
Teulu	65%	30%	5%
Oedrannus	82%	18%	0%
Par heb blant	22%	78%	0%
Arall	47%	36%	17%
Cyfanswm	22%	16%	2%

- parau heb blant oedd y lleiaf tebygol o feddwl bod tai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi gwella
- parau heb blant oedd y mwyaf tebygol o feddwl bod tai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi aros yr un fath
- teuluoedd **'eraill'** a phobl sengl rhwng 30 a 59 oedd y mwyaf tebygol o feddwl bod tai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi gwaethgu

Barn ymgeiswyr ynglŷn â symud i'r sector cymdeithasol

5.3.30 Pan ofynnwyd i'r ymgeiswyr sut oeddent yn teimlo ynglŷn â symud i dŷ cyngor, roedd cyfran uchel yn cyfeirio at leoliad y tŷ, e.e.:

'Ond bod yr ardal yn iawn, fe fyddwn i'n hapus.'

'Mae'n dibynnu ble mae.'

'Dw i ddim eisiau byw ar stad.'

'Mae'n rhaid bod yr ardal yn iawn.'

Yr un teimladau oedd i'w gweld ynglŷn â symud i dai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, e.e.:

'lawn ond ei fod yn yr ardal dw i eisiau.'

'Buasem ni'n hapus, yn dibynnu ble mae e.'

Nodwyd diffyg gwybodaeth gan rai ymgeiswyr o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig/cymdeithasau tai:

'Wn i ddim – buasai'n rhaid i mi ddarganfod mwy amdano.'

'Alla i ddim dweud am nad ydw i'n gwybod llawer amdano. Os ydy e'n debyg i'r cyngor, buasai dim gwahaniaeth gen i.'

5.4 Crynodeb o Faterion Allweddol

5.4.1 Y prif faterion a ddaeth i'r golwg o'r cyfweiliadau â staff oedd yr enw gwael a oedd gan y sector, y mater o ddarpariaeth a galw, (ac yn arbennig y ffaith bod yna ormod o ddarpariaeth mewn rhannau o Gasnewydd) a thystiolaeth o gystadleuaeth o fewn a thu allan i'r sector cymdeithasol. Yn ogystal â hyn, canfuwyd tai cymdeithasol yn fwyfwy fel ateb dros dro i anghenion tai llawer o bobl, gyda'r mwyafrif yn gobeithio prynu tŷ eu hunain rhywbryd yn y dyfodol. Roedd staff hefyd yn holi a oedd y gwasanaethau rheoli stadau a ddarperir yn addas i anghenion y grwpiau gwahanol o denantiaid, ac a oedd hi'n bosibl gwella eu perthynas â'u cwsmeriaid.

5.4.2 Yn nhermau dewisiadau deiliadaeth ymgeiswyr, roedd pobl ifainc sengl a pharau yn fwy tebygol o ddewis rhentu oddi wrth landlordiaid cymdeithasol cofrestredig neu oddi wrth landlordiaid preifat. Roedd teuluoedd a phobl hŷn sengl yn fwy tebygol o ystyried rhentu oddi wrth landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, tra roedd y bobl oedrannus yn llawer fwy tebygol o ddewis rhentu oddi wrth y Cyngor.

5.4.3 Roedd barn ymgeiswyr ar bwy oedd yn byw mewn tai cymdeithasol yn amrywio. Fodd bynnag, yn gyffredinol, gwelwyd bod deiliadaethau awdurdod lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig/cymdeithasau tai yn cwrdd ag anghenion y rhai ar gyflogau isel neu'r rhai

mewn angen difrifol. Gwelwyd hefyd bod tai cymdeithasol wedi eu rhentu ar gyfer grwpiau penodol megis rhieni sengl a phobl hŷn ag anghenion arbennig. Roedd atebwyr yn gweld bod yr aros yn gallu bod yn hir ar gyfer tai cymdeithasol, ond gwelwyd bod dewis o ardal yn nodwedd bositif o dai cyngor. Canfuwyd bod cynnal a chadw tai cyngor a thai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig/cymdeithasau tai o ansawdd cymysg, ond ystyriwyd yn gyffredinol bod tai cymdeithasau tai mewn cyflwr gwell. Ar yr un pryd, edrychwyd yn bositif ar ddatblygiadau landlordiaid cymdeithasol cofrestredig/cymdeithasau tai am eu bod ar raddfa gymharol fach, tra edrychwyd yn negyddol ar dai cyngor oherwydd y nifer o stadau mawr. Nodwyd nifer o broblemau cyffredinol eraill gan ymgeiswyr yn berthnasol i'r ddau sector. Roedd y rhain yn cynnwys trais a throsgedd, fandaliaeth, nifer fawr o blant a phroblemau cymdeithasol eraill.

5.4.4 Roedd ychydig dros un o bob pum ymgeisydd yn teimlo bod tai cyngor wedi gwella yn ystod yr amser y buont yn byw yng Nghasnewydd. Roedd cyfran ychydig yn llai yn meddwl eu bod wedi gwaethygu. Mewn cymhariaeth, roedd cyfran tebyg yn meddwl bod tai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi gwella a 2% yn unig oedd yn teimlo eu bod wedi gwaethygu.

5.4.5. Pan ofynnwyd i ymgeiswyr sut oeddent yn teimlo ynglŷn â symud i dŷ cyngor, dywedodd llawer y buasai lleoliad y tŷ yn dylanwadu ar eu penderfyniad o dderbyn cynnig arbennig neu beidio.



PENNOD CHWECH: SUT Y BERNIR CYMDOGAETHAU

6.1 Rhagarweiniad

6.1.1 Roedd y bennod flaenorol yn archwilio canfyddiadau staff ac ymgeiswyr ynglŷn â thair cymdeithasol fel deiliadaeth. Yn y bennod hon, rydym yn ystyried eu barn ar gymdogaethau gwahanol. Yn y rhan gyntaf, edrychwn ar ddadansoddiad Siarter o boblogrwydd ardal mewn perthynas â'u stoc yng Nghasnewydd. Yn yr ail ran, archwiliwn farn ymgeiswyr ar boblogrwydd ac amhoblogrwydd ardaloedd penodol o'r Bwrdeistref.

6.2 Safbwyntiau staff a mudiadau

6.2.1 Nid oedd cyfweiliadau â staff yn y pedwar mudiad landlord cymdeithasol wedi ffocysu'n arbennig ar eu canfyddiadau o'r galw am dai mewn ardaloedd penodol, ac a oedd y galw hyn yn gymharol uchel neu isel. Yn gyffredinol, roedd pob un yn ymwybodol fod continwwm o alw am ardaloedd mwy poblogaidd i'r rhai llai poblogaidd. Fodd bynnag, mae Siarter wedi datblygu rhestr poblogrwydd ardaloedd (tabl A.9 yn atodiad 3), wedi ei seilio ar hŷd y rhestr aros, nifer y gwrthodiadau a.y.y.b., gyda'r bwriad o ddatblygu system enwebu ar lefelau gyda ChBS Casnewydd. Fe fydd hyn yn ymestyn o 50% o enwebiadau ar gyfer tai mewn ardaloedd poblogaidd, i 25% mewn ardaloedd o boblogrwydd canolig, lawr i'r ardaloedd a'r mathau o dai a ystyrir yn amhoblogaidd ac y bydd yn cael eu tynnu allan o'r cytundeb enwebiadau. Caiff y mynegai poblogrwydd ei ddiweddarau'n rheolaidd.

6.3 Canfyddiadau Ymgeiswyr o Gymdogaethau

6.3.1 Roedd yr ymgeiswyr a gyfwelwyd yn byw ar y pryd mewn nifer o ardaloedd gwahanol yng Nghasnewydd, ond roedd y crynadau uchaf ym Maindee (12%), St Julians a Somerton (7% yr un) a Pilgwenlli a'r Gaer (6% yr un o ymgeiswyr).

6.3.2 Yn gyffredinol, dywedodd bron 62% o'r holl ymgeiswyr eu bod yn fodlon iawn ar yr ardal roeddent yn byw ynddi, roedd 28% yn weddol fodlon, i gymharu ag 11% yn unig a oedd yn anfodlon. Yn gyffredinol hefyd, roedd teuluoedd iau yn dangos lefelau uwch o anfodlonrwydd na'r rhai 60 oed neu drosodd, tra roedd y rhai a oedd ar y pryd yn rhentu oddi wrth y Cyngor neu oddi wrth landlord cymdeithasol cofrestredig, er yn gymharol ychydig mewn rhif (16%) yn tueddu bod yn fwy anfodlon gyda'u hardal bresennol na'r rhai yn byw yn y sector preifat. Tra bod y ffigyrau ar gyfer ardaloedd unigol yn fychan, roedd lefelau anfodlonrwydd yn gymharol uchel ym Maesglas, Somerton a Llysweri.

6.3.3 Gofynnwyd i ymgeiswyr a fuasent yn barod i fyw yn unrhyw le yng Nghasnewydd, pan yn cael ei hail gartrefu. 12% yn unig a ddywedodd y buasent, hyn yn uwch gyda'r rhai a oedd wedi byw yn eu cyfeiriad presennol am lai na 12 mis (27% yn barod i symud i unrhyw le yng Nghasnewydd), y rhai 19 oed neu lai (38% yn barod i fyw yn unrhyw le) a'r rhai ar y pryd yn rhentu oddi wrth landlord preifat (18% yn barod i symud i unrhyw le yn y Bwrdeistref) neu gymdeithas dai (23% yn barod i symud i unrhyw le). Fodd bynnag,

dywedodd 42% o'r holl ymgeiswyr a gyfwelwyd mai mewn un lle penodol yn unig yr oeddent eisiau byw (59% o'r rhai 60 neu drosodd a dros hanner y rhai yn byw mewn perchnogaeth preswyl).

6.3.4 Gofynnwyd i ymgeiswyr ym mha ardaloedd o Gasnewydd y buasent yn hoffi byw. Y canlynol, mewn trefn ddisgynnol, oedd yr ardaloedd mwyaf poblogaidd:

- St Julians
- Maindee
- Tŷ Du
- Gaer
- Caerllion
- Rhiwderin
- Handpost
- Maesglas

6.3.5 Pan ofynnwyd i ymgeiswyr i nodi ardal eu dewis cyntaf, cafodd yr wyth cymuned yma eu cynnwys (gyda St Julians, y Gaer a Maindee y tri uchaf) a Llysweri a Philgwenlli hefyd yn cael eu henwi gan 5% o atebwyr yr un. Tra bod y galw am St Julians yn dod gan fwyaf oddi wrth ymgeiswyr a oedd yn byw eisoes yn y ward hon (11% o'r atebwyr) roedd hefyd yn dod oddi wrth nifer fychan o ymgeiswyr o ardaloedd megis Caerllion, Heol Corporation, Somerton, Royal Oak a Ringland. Yn achos y Gaer (lle'r oedd 10% pellach o bobl yn byw) roedd y galw eto yn bennaf oddi wrth y rhai a oedd yn byw'n lleol, er bod galw pendant oddi wrth y rhai a oedd yn byw yng Nghaerllion a Baneswell. Yn achos Maindee (8% o atebwyr yn byw yma), roedd dros hanner a ddewisodd yr ardal hon yn byw'n lleol.

6.3.6 Yn ogystal â hoffter cyffredinol am yr ardal(oedd), gofynnwyd i ymgeiswyr nodi paham y buasent yn dewis symud i'r ardaloedd hyn. Y rhesymau mwyaf arwyddocaol oedd i fod yn agos at deulu (28%) neu ffrindiau (22%), oherwydd ei leoliad cyfleus (25%), natur dawel yr ardal (20%) ac oherwydd cyfleusterau siopa lleol da (13%). Roedd yr ardaloedd a ystyriwyd fel ardaloedd cymharol dawel i fyw ynddynt yn cynnwys Shaftesbury, Somerton, Caerllion, Baneswell, Maindee, Rhiwderin, y Gaer a Thŷ Du. Roedd y rhai a ystyriwyd fel rhai â chyfleusterau siopa da yn cynnwys Heol Corporation a'r Ganolfan Ddinesig, Llanmartin, Baneswell, Shaftesbury a Philgwenlli.

6.3.7 Ar y llaw arall, gofynnwyd i ymgeiswyr i nodi unrhyw ardaloedd yng Nghasnewydd na fuasent yn hoffi symud iddynt. Y pum ardal ganlynol oedd y lleiaf poblogaidd, gyda mwy na hanner yr atebwyr yn nodi na fuasent yn hoffi byw ynddynt:

- | | |
|--------------|-------|
| • Ringland | (77%) |
| • Dyffryn | (67%) |
| • Alway | (62%) |
| • Pilgwenlli | (58%) |
| • Bettws | (51%) |

Dwy ardal arall yn unig a nodwyd gan fwy na chwarter o'r ymgeiswyr fel rhai na fuasent yn hoffi symud iddynt; Rhiwderin (46%) a Barrackswood (26%).

6.3.8 Pan ofynnwyd i atebwyr i nodi'r un ardal yng Nghasnewydd lle na fuasent yn hoffi symud, yr un pum ardal a enwyd, ac yn yr un drefn o amhoblogrwydd, er mai Ringland oedd o bell ffordd yr un fwyaf amhoblogaidd, gyda bron i hanner (46%)

o'r holl ymgeiswyr yn dweud mai hon oedd yr ardal a fuasai ar waelod eu rhestr. Mewn cymhariaeth, 16% yn unig a enwodd Dyffryn fel eu hardal waethaf a 15% a enwodd Alway.

6.3.9 Os gymerwn ni'r ardaloedd hyn yn eu tro, roedd Ringland yn arbennig o amhoblogaidd gyda phobl hŷn, gyda pharau a gyda phobl sengl o dan 30 oed (yn llai amhoblogaidd gyda phobl sengl hŷn a theuluoedd). Roedd hefyd yn amhoblogaidd iawn gyda'r rhai mewn perchnogaeth preswyl neu ar y pryd yn rhentu oddi wrth y Cyngor, er yn llai amhoblogaidd ymhlith y rhai oedd yn rhentu'n breifat. Yn nhermau lleoliad presennol, roedd yn amhoblogaidd ymhlith y rhai oedd yn byw yn Somerton, Maindee a Ringland ei hun.

6.3.10 Dyffryn oedd yr ardal leiaf boblogaidd i 16% o atebwyr, er yn fwy poblogaidd ymhlith y rhai 40-59 oed nag ymhlith y grwpiau oedran eraill ac yn arbennig ymhlith pobl sengl hŷn a pharau heb blant. Yn nhermau lleoliad presennol roedd Dyffryn yn arbennig o amhoblogaidd ymhlith y rhai a oedd yn byw yn Somerton ac ychydig o bobl a oedd yn byw yn Ringland.

6.3.11 Alway oedd yr ardal leiaf boblogaidd i 15% o atebwyr, ac roedd yn arbennig o amhoblogaidd ymhlith pobl sengl hŷn. Eto, yn nhermau lleoliad presennol, roedd Alway yn amhoblogaidd gydag ymgeiswyr yn byw ym Mhligwenlli, Bettws a Somerton.

6.3.12 Y rhesymau pennaf a roddwyd am amhoblogrwydd yr ardaloedd arbennig hyn oedd problemau gyda chymdogion (35% o ymgeiswyr), llawer o fandaliaeth a graffiti (20%) a'u lleoliad anghyfleus.

6.3.13 Gofynnwyd i ymgeiswyr a oedd yna unrhyw ardaloedd o Gasnewydd na fuasent yn derbyn cael eu hail gartrefu ynddynt. 4% yn unig a ddywedodd nad oedd. Eto, y canran o atebwyr a ddywedodd na fyddent yn derbyn cael eu hail gartrefu yn y pum ardal fwyaf amhoblogaidd oedd fel a ganlyn:

- Ringland 84%
- Dyffryn 76%
- Alway 67%
- Pilgwenlli 64%
- Bettws 55%

6.3.14 Unwaith eto, a dylid nodi bod y rhifau'n isel iawn, o'r rhai a ddywedodd y buasent yn derbyn cartrefi yn yr ardaloedd hyn, roedd y mwyafrif yn byw yno eisoes.

6.4 Crynodeb o Faterion Allweddol

6.4.1 Tra roedd gan staff tai y landlordiaid cymdeithasol ganfyddiad cyffredinol o alw gwahaniaethol am dai mewn ardaloedd penodol, yn y mwyafrif o achosion, nid oedd hyn wedi ei ddiffinio'n wrthrychol. Fodd bynnag, roedd Siarter wedi datblygu mynegai o boblogrwydd ardaloedd gyda'r bwriad o'i ddefnyddio i roi gwybodaeth am adolygiadau i'r cytundeb enwebu gyda'r Cyngor.

6.4.2 Yn nhermau ymgeiswyr, roedd y mwyafrif helaeth (90%) yn fodlon gyda'r ardaloedd yr oeddent yn byw ynddynt. Fodd bynnag, 12% yn unig a ddywedodd y buasent yn ystyried symud i fyw i unrhyw le o fewn ardal Casnewydd. Roedd gan y mwyafrif syniadau clir ynglŷn â'r ardal y buasent yn symud iddi a dywedodd mwy na dau allan o bob pump fod yna un ardal benodol yr oeddent am fyw ynddi.

St Julians, Maindee a'r Gaer oedd yr ardaloedd mwyaf poblogaidd, gyda'r galw yn arbennig o gryf oddi wrth yr ymgeiswyr a oedd yn byw yn yr ardaloedd hyn yn barod.

6.4.3 Ar y llaw arall, roedd mwy na hanner yr ymgeiswyr wedi nodi pum ardal yn benodol o Gasnewydd lle na fyddent yn dewis byw; Ringland, Dyffryn, Alway, Pilgwenlli a Bettws. Y prif resymau a roddwyd am amhoblogrwydd yr ardaloedd hyn oedd problemau gyda chymdogion, fandaliaeth/graffiti a'u lleoliad.

PENNOD SAITH: CASGLIADAU A GOBLYGIADAU

7.1 Prif gasgliadau

7.1.1 Mae'r adroddiad hwn wedi dadansoddi barn y rhai sy'n darparu tai cymdeithasol i'w rhentu a'r rhai sy'n ceisio amdanynt mewn un awdurdod unedig; Bwrdeistref Sirol Casnewydd. Yn y bennod olaf hon, rydym yn casglu ynghyd y canfyddiadau ymchwil allweddol, yn tanlinellu nifer o faterion ehangach sy'n ymddangos o'r ymchwil ac yn cynnig argymhellion ar gyfer polisiau ac ymarferion y dyfodol.

Tai Cymdeithasol i'w Rhentu yng Nghasnewydd

7.1.2 Mae'r stoc tai cymdeithasol yng Nghasnewydd wedi ei grynhoi'n ofodol ddwys. Mae chwe deg y cant o dai'r Cyngor mewn wyth ardal yn unig, ac mae rhai o'r rhain yn eithaf bychain. Tra bod stoc y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn fwy gwasgaredig, mae eto gywasgiadau penodol.

7.1.3 Ym 1999-2000 roedd y gymhareb o osodiadau i stoc yn amrywio'n fawr yn ôl ardal. Yn sector y Cyngor, roedd graddfa trosiant yn amrywio rhwng 7% a 17%. Roedd graddfa trosiant Siarter yn amrywio o 7% i 25% (gyda chyfartaledd o 12.5%) tra roedd graddfa Gwerin yn amrywio o 9% i 21%.

7.1.4 Roedd y pedwar mudiad landlord wedi profi symptomau gwahanol o alw newidiol (e.e. newidiadau demograffig mewn disgwyliadau unigol, barn pobl am y sector tai cymdeithasol), ac roeddent wedi ystyried y rhain yn ehangach na galw isel

am ardaloedd neu fathau o dai arbennig yn unig.

7.1.5 Roedd ymateb landlordiaid cymdeithasol i alw newidiol yng Nghasnewydd wedi amrywio o fentrau marchnata penodol i welliannau yn y gwasanaethau a ddarperir. Roedd nifer o fentrau ar y cyd rhwng gwahanol landlordiaid cymdeithasol a oedd yn gweithredu yng Nghasnewydd hefyd wedi eu cychwyn (e.e. cofrestr tai ar y cyd ar gyfer ardal Pilgwenlli).

Ceisio am Ailgartrefu

7.1.6 I'r mwyafrif o ymgeiswyr, y ffactor allweddol mewn ailgartrefu oedd dewis o ardal. Roedd hyn yn llawer fwy pwysig na chynllun y tŷ neu gyfleusterau.

7.1.7 Nid oedd ymgeiswyr yn teimlo eu bod yn cael llawer o ddewis ardal; roedd llai na chwarter o'r rhai yn ceisio am dŷ Cyngor, a llai na thraean o'r rhai a oedd yn ceisio am dŷ oddi wrth landlord cymdeithasol cofrestredig yn dweud fod ganddynt lawer o ddewis. Mae canfyddiadau'r ymgeiswyr yn awgrymu fod realiti dewis, i lawer, yn fwy cyfyng na'r hyn mae'r wybodaeth a ddarperir gan landlordiaid cymdeithasol yn ei awgrymu.

7.1.8 Pan wnaethpwyd yr ymchwil, roedd y pedwar mudiad landlord yn archwilio eu polisiau a'u hymarferion gosod gyda'r bwriad o ddarparu gwell gwybodaeth i denantiaid, gwneud y system gosod yn fwy hyblyg, gwella gweithredu ar y cyd a hyrwyddo sefydlogrwydd ymhlith cymunedau yn byw ar stadau.

Y Galw am Dai Cymdeithasol

7.1.9 Roedd dadansoddiad cofrestrai tai'r cyngor a rhai'r landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn dangos bod galw penodol parhaol yng Nghasnewydd am dai cymdeithasol, ond mae hyn yn cynnwys nifer fawr o geisiadau sydd naill ai wedi cael eu gohirio (yn aml ar gais yr ymgeiswyr) neu wedi cael eu diarddel. Mae'r anawsterau a brofir yn ystod cyfnod y gwaith maes o ddarganfod pwy sy'n dal i chwilio am dai cymdeithasol i'w rhentu yng Nghasnewydd yn cadarnhau canfyddiadau ymchwil gynharach sy'n awgrymu bod cofrestrai tai'n cynnwys nifer sylweddol o bobl nad ydynt mewn gwirionedd yn chwilio am dŷ. Mae tipyn o alw hefyd am dai Cyngor oddi wrth bobl oedrannus. Mae llawer ohonynt yn byw yn eu cartrefi eu hunain ac o bosib wedi cofrestrai ar gyfer tai cymdeithasol "rhag ofn". Os nad yw cofrestrai tai, a ddylai fod wedi eu diweddarau pan wnaethpwyd y gwaith maes, yn adlewyrchu'r galw am dai yn gywir, mae'n anodd deall anghenion cwsmeriaid, eu disgwyliadau a'u gobeithion.

7.1.10 Ymhlith y rhai ar gofrestr tai'r Cyngor, roedd yr ardaloedd â'r galw uchaf yn cynnwys St Julians, Caerllion, Maindee, y Gaer a Philgwenlli. Ar y llaw arall, roedd y galw oddi wrth ymgeiswyr am dai Cyngor yn Ringland, Bettws, Dyffryn ac Alway (a oedd yn cyfrif gyda'i gilydd am hanner holl osodiadau'r Cyngor ym 1999-2000) yn llawer is.

7.1.11 Ymhlith ymgeiswyr gyda Chymdeithas Dai Siarter roedd y galw uchaf am dai yn ardaloedd Maindee, y Ganolfan Ddinesig a Heol Corporation.

Ychydig iawn o dai oedd wedi bod ar gael yn yr ardaloedd hyn ym 1999-2000.

7.1.12 Roedd y mwyafrif helaeth o ymgeiswyr ar y rhestr aros cyffredinol yn bendant nad oeddent yn barod i ystyried ailgartrefu yn unrhyw ardal o Gasnewydd. I'r mwyafrif o ymgeiswyr mae dewis o leoliad yn bwysig dros ben.

Canfyddiadau o Dai Cyngor

7.1.13 Mynegwyd gan landlordiaid cymdeithasol yng Nghasnewydd fod ganddynt bryderon nid yn unig ynglŷn â'r berthynas rhwng cyflenwad a galw (a materion o orgyflenwad o dai cymdeithasol mewn rhannau o'r Bwrdeistref, ac o rai mathau o dai), ond hefyd ynglŷn â'r gystadleuaeth am denantiaid, (nid yn unig yn y sector ond rhwng deiliadaethau), yn ogystal ag enw gwael y sector.

7.1.14 Roedd landlordiaid cymdeithasol yn gweld tai cymdeithasol fel ateb dros dro i anghenion tai llawer o bobl ac nid fel opsiwn deiliadaeth hir-dymor dewisol. Ymhlith ymgeiswyr, roedd y bobl hyn yn fwy tebygol o ddewis rhentu oddi wrth y Cyngor, ond roedd teuluoedd a phobl sengl hyn yn fwy tebygol o ystyried rhentu oddi wrth landlord cymdeithasol cofrestredig. Dewis deiliadaeth i bobl iau oedd naill ai cymdeithas dai neu dŷ wedi ei rentu'n breifat.

7.1.15 Roedd barn ymgeiswyr ynglŷn ag i bwy oedd tai cymdeithasol yn amrywio. Fodd bynnag, yn gyffredinol, gwelwyd mai ar gyfer y rhai ar gyflogau isel neu mewn gwir angen tŷ oedd tai Cyngor a thai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Roedd y grwpiau hyn yn cynnwys grwpiau penodol megis yr henoed a theuluoedd rhieni sengl.

7.1.16 Barnwyd tai Cyngor yn negyddol oherwydd eu bod yn bennaf i'w gweld ar stadau mawr. Mewn cymhariaeth, barnwyd datblygiadau landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn fwy positif oherwydd eu bod ar raddfa gymharol lai ac oherwydd y'u canfuwyd i fod mewn cyflwr gwell.

7.1.17 Fodd bynnag, roedd tua un mewn bob pump o ymgeiswyr yn meddwl bod tai Cyngor a thai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi gwella yn ystod y cyfnod yr oeddent wedi byw yn y Bwrdeistref, ond roedd canran ychydig yn llai yn meddwl fod tai Cyngor wedi gwaethygu.

Canfyddiadau o Gymdogaeth

7.1.18 Tra roedd gan swyddogion tai ganfyddiad cyffredinol fod y galw am dai yn gwahaniaethu mewn ardaloedd gwahanol, un mudiad yn unig (Siarter) oedd wedi dadansoddi hyn yn wrthrychol, ac wedi cynhyrchu mynegai o boblogrwydd cymharol pob ardal a phob math o dŷ.

7.1.19 Dywedodd naw allan o bob deg ymgeisydd eu bod yn fodlon gyda'r ardaloedd yr oeddent yn byw ynddynt. Fodd bynnag, dywedodd llai nag un o bob wyth eu bod yn barod i symud i unrhyw le yn y Bwrdeistref a dywedodd dros 40% fod ganddynt un ardal mewn golwg wrth ystyried cynigion ailgartrefu. Roedd yr ardaloedd a oedd yn ddewis cyntaf yr ymgeiswyr yn adlewyrchu'n gryf lleoliad eu cartref presennol. Buasai'n well gan y mwyafrif aros yn yr ardaloedd roeddent yn eu hadnabod.

7.1.20 Ar y llaw arall, enwyd gan dros hanner yr ymgeiswyr bum ardal o Gasnewydd na fuasent yn dewis byw ynddynt. Y prif resymau dros

amhoblogrwydd yr ardaloedd hyn oedd problemau gyda chymdogion, megis trosedd, ymddygiad anghymdeithasol a fandaliaeth, a'u lleoliad.

7.2 Materion Ehangach

7.2.1 Mae galw newidiol am dai cymdeithasol yn newid y ffordd y mae landlordiaid cymdeithasol yn rheoli eu tai ac yn delio gyda thai sydd ar gael, ymgeiswyr a gosod cartrefi.

7.2.2 Nid ydym yn deall y mater o alw newidiol yn hollol glir, ond mae nifer o ffactorau, sy'n cynnwys newid demograffig ac economaidd, wrth wraidd y mater. Mae tystiolaeth yn awgrymu fod galw cyffredinol am dai cymdeithasol i'w rhentu yn gostwng. Mae'n well gan bobl fod yn berchen ar eu tŷ ac mae rhai cymdogaethau yn dirywio, hyd yn oed y rhai sydd â llawer o dai cymdeithasol yn perthyn iddynt. Fel mae ymchwil arall wedi nodi, mae proffil y rhai sy'n byw ar stadau yn newid, gyda pholareiddio cynyddol rhwng tenantiaid hŷn ar yr un llaw a thenantiaid ifainc ar y llaw arall, a "chafnu allan" y rhai yng nghanol eu gyrfaedd cartref. Fel canlyniad, mae llawer o ardaloedd yn gweld cynnydd mewn trosiant; tueddiad a fydd yn debygol o barhau os bydd teuluoedd ifainc yn parhau i weld tai cymdeithasol fel mesur dros dro.

7.2.3 Yn wyneb galw newidiol mae llawer o landlordiaid cymdeithasol wedi newid eu polisiau dosbarthu, ac wedi datblygu polisiau gosod sydd, yn ogystal ag ateb anghenion tai, hefyd wedi ehangu mynediad at dai cymdeithasol ac weithiau hefyd wedi ceisio rhwystro mynediad i'r teuluoedd hynny sy'n debygol o bosib i ddod â phroblemau i ardal. Mae'r llywodraeth yn dangos yn glir bod angen

datblygu polisïau gosod sy'n hyrwyddo dewis cwsmeriaid, ac ar yr un pryd sy'n annog cymdogaethau cynaliadwy. Yng Nghymru mae hyn wedi arwain at greu Seinfwrdd Gosod er mwyn ystyried gwahanol ddulliau o osod tai cymdeithasol. Mae tipyn o ddadl wedi codi ynglŷn â dulliau newydd o osod tai cymdeithasol mewn ymateb i'r awydd i adfywio stadau tai amhoblogaidd â galw isel. Fodd bynnag, mae'n rhaid cydnabod mai effaith gyfyngedig yn unig efallai a gaiff newidiadau i bolisïau gosod ar lefel leol.

7.2.4 Mae astudiaeth Casnewydd wedi dangos cydberthynas rhwng galw isel oddi wrth ymgeiswyr ar gyfer tai cymdeithasol a'r ardaloedd hynny sydd wedi eu gosod yn uchel yn nhermau Mynegai Amddifadiad Lluosog. Mae hyn yn tanlinellu'r problemau y mae Casnewydd yn eu hwynebu wrth wella ansawdd cymdogaethau, ac fe fydd angen dull o weithredu aml-asiantaeth, wedi ei gydlynyn ofalus, i ddatrys y problemau. Mae mentrau traws-sector mewn gweithrediad (er enghraifft ym Mhilogwenlli) mewn ardaloedd eraill, lle mae llawer iawn o'r stoc rhentu yn perthyn i'r Cyngor, ond mae'n bosib y bydd angen gweithrediad llywodraeth leol gryfach, gan gynnwys ystyried clirio stoc leol.

7.3 Cyfarwyddiadau ar Gyfer Polisi ac Ymarferion yn y Dyfodol

7.3.1 Mae angen i Gasnewydd ystyried y galw cyffredinol am dai i'w rhentu ac am berchnogaeth preswyl mewn ffordd llawer manylach. Buasai hyn yn galluogi'r Awdurdod i ystyried nid yn unig y cydbwysedd rhwng y cyflenwad a'r galw am dai, mewn perthynas â gwahanol ddeiliadaethau ac ardaloedd arbennig yn y Bwrdeistref, ond hefyd sut y gallai

ddatblygu ei bolisïau cynllunio a thai, er mwyn datblygu tai yn y dyfodol ac i ddatrys materion o ddirywiad cymdogaeth. Mae angen dadansoddiad cliriach o'r farchnad dai leol a gwell dealltwriaeth o'r dewisiadau sydd ar gael ar lefel leol a'r cyfaddawdau y mae'n bosib i unigolion ddewis eu gwneud rhwng gwahanol opsiynau.

7.3.2 Yn nhermau datblygiad y polisïau gosod mae'n bosib y bydd yn rhaid i landlordiaid cymdeithasol nid yn unig gymryd mwy o ofal wrth gyfateb ymgeiswyr â thai penodol mewn ardaloedd penodol ond hefyd i orfodi telerau deiliadaeth er mwyn sicrhau gwell cyfrifoldeb ymhlith tenantiaid unigol. Mae hyn hefyd yn awgrymu bod angen mwy o ofal wrth archwilio tenantiaid posibl cyn gosod, heb i landlordiaid cymdeithasol ddilyn polisïau sy'n waharddol yn ddiangen. Mae'n bosib hefyd fod angen, wedi gosod, mwy o gefnogaeth ar denantiaid newydd, nid yn unig drwy'r Gwasanaethau Cymdeithasol ond hefyd efallai oddi wrth swyddogion cefnogi deiliadaeth.

7.3.3 Fodd bynnag, mae galw newidiol am dai nid yn unig yn fater yn ymwneud â thai. Mae llawer o'r ffactorau sy'n ffurfio canfyddiadau ymgeiswyr (a thenantiaid) o dai cymdeithasol, a'u penderfyniadau ynglŷn â symud i ardal arbennig (neu aros ynddi) tu hwnt i reolaeth y Cyngor neu unrhyw fudiad tai. Mae felly'n hanfodol annog gweithio ar y cyd dros nifer o fudiadau er mwyn datblygu ffyrdd strategol o ymateb i bwysau galw newidiol ar lefel leol. Fodd bynnag, ni fydd ymateb i'r galw newidiol, canfyddiadau cwsmeriaid a thystiolaeth o symudedd teuluoedd yn ddigon yn ei hunan. Mae angen i landlordiaid cymdeithasol feddwl o flaen

llaw ynglŷn â natur y cynnyrch sydd ar gael a'r hyn y mae defnyddwyr eisiau yn y mater o dai – a sut y gall darparwyr gwrdd â gofynion a gobeithion cwsmeriaid neu ddarpar gwsmeriaid.

7.3.4 Gan mai lleoliad sy'n ymddangos fel y prif ffactor ar gyfer darpar denantiaid tai cymdeithasol, mae angen ystyried nifer o faterion yn ymwneud â'r ardaloedd hynny a ganfyddir yn amhoblogaidd. Gallai'r materion hyn gynnwys problemau cymdogaeth megis trosedd a fandaliaeth, yn ogystal â chynyddu amlygrwydd wardeniaid stadau. Fodd bynnag, mae yna gwestiwn ehangach ynglŷn â sut y gellid gwella'r cysylltiadau rhwng ardaloedd yn cynnwys nifer fawr o dai cymdeithasol a chyfleoedd gwaith a gwasanaethau eraill.

7.3.5 Tra bod gan ymgeiswyr farn bendant ynglŷn ag ardaloedd o dai cymdeithasol y maent yn eu hystyried yn "boblogaidd" neu'n "amhoblogaidd", mae'n bosib hefyd bod yna le i wella'r ansawdd a'r modd o drosglwyddo gwybodaeth am y broses ailgartrefu. Efallai na fydd hyn yn ei hunan yn goresgyn ar unwaith y ddelw negyddol sy'n perthyn i dai cymdeithasol mewn rhai ardaloedd o Gasnewydd, ond efallai buasai gwell gwybodaeth am yr ystod o gyfleoedd sydd ar gael mewn gwahanol ardaloedd o Gasnewydd, ynghyd

â gwell gwybodaeth am y posibiladau o gael cynnig ailgartrefu mewn ardaloedd penodol, yn cynyddu'r galw yn yr ardaloedd hynny o Gasnewydd lle mae gwell siawns o gael cartref.

7.3.6 Gwella gwasanaethau cyhoeddus ar lefel y gymdogaeth yw'r allwedd i rwystro dirywiad pellach yn y sector cymdeithasol, ond mae delw'r sector yn gyffredinol, a rhai stadau yn arbennig, yn ei gwneud hi'n anodd datrys y broblem o alw isel. Ceir tystiolaeth ymhlith rhai grwpiau o ymgeiswyr (h.y. y rhai ifainc) fod yn well ganddynt rentu tai'n breifat, ond mae dadl gref dros farchnata tai cymdeithasol mewn ffordd sy'n fwy positif, gan ganolbwyntio ar yr hyn sydd ar gael, y ffaith eu bod yn fforddiadwy ac yn gymharol ddiogel ac ansawdd y gwasanaethau sydd ar gael. Yn ogystal â gwella gwybodaeth er mwyn marchnata tai cymdeithasol i gwsmeriaid newydd, ni ddylai landlordiaid cymdeithasol anghofio bod angen gwrando ar yr hyn mae trigolion presennol yn dweud am yr hyn sydd eisiau arnynt a datblygu gwasanaethau er mwyn sicrhau bod y rhai sydd ar hyn o bryd yn denantiaid landlordiaid cymdeithasol Casnewydd yn aros yn y sector ac yn derbyn cynnyrch a gwasanaeth o ansawdd sy'n berthnasol i'w anghenion a'u disgwyliadau.



CYFEIRIADAU

Berthoud, R and Gershuny, J (2000) Seven years in the lives of British Families: Evidence on the dynamics of social change from the British Household Panel Survey, Bristol, The Policy Press and London, Institute for Social and Economic Research.

Bramley, G, Pawson, H and Third, H (2000) Low demand housing and unpopular neighbourhoods, Llundain, DETR.

Cole, I, Kane, S and Robinson, D (1999) Changing Demand, Changing Neighbourhoods: The responses of social landlords, Sheffield Hallam University, CRESR.

Sefydliad Tai Siartredig yng Nghymru (1998) Improving Council Housing in Wales: Finding The Money, Caerdydd, STS yng Nghymru

Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2000a) Cartrefi Gwell i Bobl Cymru: Papur Ymgynghori, Caerdydd, CCC

Holmans, A (1996) Housing Demand and Need in Wales 1991-2011, Caerefrog, York Publishing Services.

Holmans, A (2001) Housing Demand and Need in England 1996-2016, Llundain, TCPA and NHF.

Holmans, A and Simpson, M (1999) Low Demand: Separating fact from fiction, Coventry, Y Sefydliad Tai Siartredig.

Hooper, A et al (1998) Home Alone, Llundain, The Housing Research Foundation.

Inkson, S (1999) From Acute to Critical: the low demand condition in Wales, Welsh Housing Quarterly, 35, pp14-16.

Kleinman, M, Aulakh, S, Holmans, A, Morrison, N Whitehead, C and Woodrow, J (1999) No excuse not to build, Llundain, Shelter.

Lowe, S, Spencer, S and Keenan, P (1998) Housing Abandonment in Britain: Studies in the causes and effects of low demand social housing, University of York, Centre for Housing Policy.

MORI (2000) Registered Social Landlord Tenants in 1999-2000, Llundain, Y Gorfforaeth Tai.

Murie, A, Nevin, B and Leather, P (1998) Changing Demand and Unpopular Housing, Llundain, Y Gorfforaeth Tai

Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2000b) Mynegrif Amddifadedd Lluosog ar gyfer Cymru, Caerdydd, CCC

Cynulliad Cenedlaethol Cymru/Sefydliad Tai Siartredig yng Nghymru (2000) Gwagleoedd a Galw Isel, Caerdydd, CCC

Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2001a) Barn Tenantiaid am Dai Rhent Cymdeithasol, Caerdydd, CCC

Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2001b) Cartrefi Gwell i Bobl Cymru: Strategaeth Tai Cenedlaethol i Cymru, Caerdydd, CCC

NCSR (2001) British Social Attitudes. The 17th Report: Focusing on Diversity, Llundain, Sage Publications.

Nevin, B, Lee, P, Goodson, L, Murie, A and Phillimore, J (c2001) Changing Housing Markets and Urban Regeneration in the M62 Corridor, University of Birmingham, CURS.

Niner, P (1999) Insights into Low Demand for Housing, Caerefrog, Joseph Rowntree Foundation, Foundations 739.

Power, A and Mumford, K (1999) The Slow Death of Great Cities? Urban abandonment or urban renaissance?, Caerefrog, York Publishing Services.

Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru (2002) Public Perceptions of Social Housing in Wales, Caerdydd, Ff.C.T.C

ATODIAD UN: CANLLAWIAU PWNC A DDEFNYDDIWDYD AR GYFER CYFWELIADAU Â SWYDDOGION

Canllawiau pwnc y Prif Weithredydd

Canfyddiadau'r sefyllfa bresennol mewn perthynas â'r galw am dai a'r cyflenwad tai yng Nghasnewydd

Cymhariaeth rhwng Casnewydd ac ardaloedd gweithredu eraill (Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig)

Gwahaniaethau o fewn Casnewydd – problemau mewn ardaloedd arbennig

Unrhyw newidiadau (yng Nghasnewydd gyfan neu/a'n fwy lleol) – Beth a thros faint o amser?

Beth yn eich barn chi sy'n achosi unrhyw newid(iadau)?

Pa ddylanwad sydd wedi bod ar eich mudiad – datblygiad, rheolaeth tai, arall?

Pa mor arwyddocaol yw mater galw newidiol i'r mudiad? I'w gymharu â phethau eraill sy'n achosi newid?

Ymatebion oddi wrth eich mudiad – trafodaeth bwrdd/pwyllgor, uwch reolaeth, newidiadau mewn polisi ac ymarfer – gosodiadau ac eraill, partneriaeth gyda landlordiaid cymdeithasol eraill

Canllawiau pwnc Cyfarwyddwyr/Rheolwyr Tai

Canfyddiadau'r sefyllfa bresennol mewn perthynas â'r galw am dai a'r cyflenwad tai yng Nghasnewydd

Cymhariaeth rhwng Casnewydd ac ardaloedd gweithredu eraill (Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig)

Gwahaniaethau o fewn Casnewydd – problemau mewn ardaloedd arbennig – trefnu poblogrwydd ardaloedd a enwir ar y ffurflen gais ac unrhyw wahaniaethau rhwng adeiladau newydd/adfer, math o dŷ a maint y tŷ

Unrhyw newidiadau (yng Nghasnewydd gyfan neu/a'n fwy lleol) – Beth a thros faint o amser?

Beth yn eich barn chi sy'n achosi unrhyw newid(iadau)?

Pa ddylanwad sydd wedi bod ar reolaeth tai – polisiâu, ymarferion, adnoddau a.y.y.b.?

Pa mor arwyddocaol yw galw newidiol i reolaeth tai? I'w gymharu â materion eraill megis ôl-ddyledion rhent, ymddygiad anghymdeithasol?

Ymatebion – Casnewydd/ar draws y mudiad ac yn lleol – trafodaeth, newid mewn polisi, ymarfer, partneriaeth gyda landlordiaid cymdeithasol eraill

Mentrau penodol/casglu gwybodaeth

- dadansoddiad gwrthodiadau
- arolygon wrth ymadael/gwybodaeth am y rhai sy'n gadael
- mentrau/strategaethau marchnata

Canllawiau Pwnc Swyddogion Gosod y Rheng Flaen

Canfyddiadau'r sefyllfa bresennol mewn perthynas â'r galw am dai a'r cyflenwad tai yng Nghasnewydd

Gwahaniaethau o fewn Casnewydd – problemau mewn ardaloedd arbennig – trefnu poblogrwydd ardaloedd a enwir ar y ffurflen gais ac unrhyw wahaniaethau rhwng adeiladau newydd/adfer, math o dŷ a maint y tŷ

Unrhyw newidiadau (yng Nghasnewydd gyfan neu/a'n fwy lleol) – Beth a thros faint o amser?

Beth yn eich barn chi sy'n achosi unrhyw newid(iadau)?

Pa ddylanwad sydd wedi bod ar bolisi ac ymarfer yn eich mudiad?

Pa ddylanwad sydd wedi bod ar sut rydych chi'n gwneud eich gwaith?

Ymatebion – Casnewydd/ar draws y mudiad ac yn lleol – trafodaeth, newid mewn polisi, ymarfer, partneriaeth gyda landlordiaid cymdeithasol eraill

Mentrau penodol/casglu gwybodaeth

- dadansoddiad gwrthodiadau
- arolygon wrth ymadael/gwybodaeth am y rhai sy'n gadael
- mentrau/strategaethau marchnata

ATODIAD DAU: TABLAU ATODOL

Tabl A.1: Trefn Mynegai Amddifadedd Lluosol: Rhanbarthau Etholiadol Casnewydd

<i>Rhanbarth Etholiadol</i>	<i>Trefn (yn ôl Mynegai Amddifadedd Lluosol Cymru, 2000)</i>
Pilgwenlli	15
Parc Tredegyr	23
Bettws	51
Ringland	82
Alway	181
Victoria	218
Stow Hill	246
Gaer	269
Shaftesbury	335
Llysweri	383
Beechwood	551
Llanwern	576
St Julians	621
Allt yr yn	727
Malpas	732
Marshfield	771
Tŷ Du	800
Langstone	830
Graig	846
Caerllion	849

[Noder: mae cyfanswm o 865 Rhanbarth Etholiadol ar draws Cymru]

Tabl A.2: CBS Casnewydd: Cymhareb Gosodiadau i Stoc, 1999-2000

Ardal	Nifer o Dai	Nifer o Osodiadau	Cymhareb
Bettws	1,600	278	17.4
Alway	690	108	15.7
Malpas	532	83	15.6
Old Barn	210	29	13.8
Dyffryn	949	124	13.1
Parc Broadmead	239	31	13.0
Ringland	1,111	138	12.4
Caerllion	383	45	11.7
Somerton	240	26	10.8
Pilgwenlli	678	70	10.3
Royal Oak	310	30	9.7
Gaer	447	36	8.0
Maesglas	452	32	7.1
Tŷ Du	563	37	6.6

Tabl A.3: Cymdeithas Tai Gwerin: Cymhareb Gosodiadau i Stoc, 1999-2000

Ardal	Nifer o Dai	Nifer o Osodiadau	Cymhareb
Maindee	38	8	21.0
Maesglas	22	4	18.2
Baneswell	46	7	15.2
Barracksfield	88	13	14.8
Somerton	56	8	14.3
Handpost	32	4	12.5
St Woolos	35	4	11.4
Rhiwderin	81	9	11.1
Pilgwenlli	108	10	9.3
Llysweri	76	7	9.2

Tabl A.4: Ymgeiswyr: Hyd Amser ar Rhestrau Aros

Hyd Amser ar Rhestrau Aros	CBS Casnewydd		Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig	
	Nifer	Canran	Nifer	Canran
Llai na 2 fis	6	3%	3	3%
2-4 mis	3	1%	2	2%
4-6 mis	14	6%	11	10%
6 mis - 1 flwyddyn	27	12%	19	17%
1-2 flynedd	44	20%	32	28%
2-5 mlynedd	36	16%	25	22%
Dros 5 mlynedd	92	41%	21	18%
Ddim yn gwybod	1	-	2	2%
Cyfanswm	223		115	

Tabl A.5: Trefn Ffactorau Gwahanol gan Ymgeiswyr: Nifer a Chanran

	Lleoliad Tŷ		Yr Ardal o Gwmpas y Tŷ		Maint y Tŷ		Cynllun y Tŷ	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
Mwyaf Pwysig	161	64%	24	10%	39	16%	25	10%
Ail Mwyaf Pwysig	45	18%	94	38%	63	25%	24	10%
Trydydd Mwyaf Pwysig	17	7%	57	23%	102	41%	42	17%
Lleiaf Pwysig	8	3%	52	21%	22	9%	135	54%
Heb ateb/Ddim yn gwybod	19	8%	23	9%	24	10%	24	10%
Cyfanswm	250		250		250		250	

Tabl A.6: Pwysigrwydd Caffaeladwyedd Gwahanol Gyfleusterau mewn Tŷ neu'n agos ato: Canran Ymgeiswyr

	Gardd Breifat	Myned -iad at Ardd	Ardal Chwarae i Blant	Lle eu hunain i Barcio	Parcio ar Ffyrdd Cyfagos	Caniatâd a Lle i Gadw Anifeiliad Anwes
Pwysig iawn	28%	18%	11%	22%	8%	12%
Eithaf Pwysig	31%	37%	16%	23%	34%	13%
Eithaf Dibwys	19%	19%	10%	16%	17%	17%
Dibwys iawn	15%	16%	48%	30%	30%	42%
Heb ateb/Ddim yn gwybod	8%	10%	15%	9%	11%	15%

Tabl A.7: Cofrestr Tai Siarter yn ôl Ardal Ddaearyddol

Ardal	Stoc	Tai ar Gael		Ymgeiswyr ar y Cofrestr Tai	Cymhareb Tai ar Gael i Ymgeiswyr (gweler nodyn)
		Nifer	Canran		
Barrackswood	207	52	25%	171	30
Bettws	90	10	11%	79	13
Canolfan Ddinesig	74	9	12%	278	3
Heol Corporation	71	6	8.5%	238	2.5
Dyffryn	54	4	7%	42	9.5
Maesglas	102	18	17%	114	16
Maindee	87	10	11.5%	406	2.5
Malpas	90	5	5.5%	162	3
Pilgwenlli	263	41	16%	186	22
Shaftesbury	81	6	7%	171	3.5
Somerton	216	15	7%	130	11.5
Stowhill/York Place	53	10	19%	190	5
Fferm Treberth	87	14	16%	124	11
Harlequin Drive	66	2	3%	-	-

[Noder : cymhareb isel = galw/poblogrwydd uchel]

Tabl A.8: Lleoliad Cartref Presennol yr Ymgeiswyr

Ardal	% Ymgeiswyr	Ardal	% Ymgeiswyr
Baneswell	1.0	Maindee	11.7
Barracksfield	1.0	Malpas	1.9
Barrackswood	0.5	Old Barn	1.0
Bettws	1.9	Pilgwenlli	5.6
Parc Broadmead	1.0	Rhiwderin	4.7
Caerllion	3.7	Ringland	2.8
Canolfan Ddinesig	1.4	Tŷ Du	5.1
Heol Corporation	4.2	Royal Oak	1.9
Dyffryn	4.2	St Julians	7.5
Gaer	6.5	St Woolos	0.5
Handpost	1.9	Shaftesbury	3.7
Llanmartin	0.5	Somerton	7.5
Llysleri	5.1	Stowhill/York Place	2.3
Maesglas	5.1	Arall	4.7

Noder: Mae'n bwysig nodi nad yw gwasgariad daearyddol yr ymgeiswyr a gyfwelwyd ar gyfer yr arolwg hwn yn adlewyrchu lleoliad tai cymdeithasol yng Nghasnewydd, ac fel y dangoswn ymhellach ymlaen yn y bennod hon, mae lleoliad presennol yn ffurfio barn pobl o'r ardaloedd ar gyfer ailgartrefu ac i ble mae nhw eisiau neu ddim eisiau symud.

Tabl A.9: Deiliadaeth Dewisol yn ôl Math o Deulu (Canran)

Math o Deulu	Perchnog -aeth Preswyl	Perchnog -aeth Cartref Cost Isel	Rhentu oddi wrth Awdurdod Lleol	Rhentu oddi wrth Landlord Cymdeithasol Cofrestredig	Rhentu'n Breifat	Ddim yn Gwybod/ Heb ateb
Sengl o dan 30	14%	0%	59%	24%	3%	
Sengl 30-59	26%	0%	47%	27%	0%	
Teulu	32%	2%	40%	26%	0%	
Oedrannus	42%	1%	52%	4%	1%	
Pâr heb blant	42%	0%	40%	18%	0%	
Arall	33%	0%	67%	0%	0%	
Cyfanswm	36%	1%	44%	16%	1%	3%

Tabl A.10: Mynegai Siarter o Boblogrwydd Stoc Tai

Mwyaf poblogaidd/prin (A)	Poblogrwydd cymedrol/llai prin (B)	Lleiaf poblogaidd/lleiaf prin (C)
Allt yr Yn	Barrackswood	Alway
Baneswell	Bettws	Barrack Hill
Bassaleg	Bishpool	Parc Broadmead
Beechwood	Bryn Bevan	Brynglas Top
Blaen-y-Pant	Caerllion	Heol Corporation
Brynglas	Heol Caerdydd (B/C)	Dyffryn
Heol Caerllion	Heol Casgwent	Gaer Vale
Canolfan Ddinesig (A/B)	Heol Christchurch	Stryd Henson
Croydon Court	Heol Cromwell	Llanmartin
Heol Durham	Heol Dos	Malpas Court - Gogledd
Gaer	Heol Graig	Parc Moorland
Hatherleigh	Stryd Liscombe	Stad Old Barn
High Cross	Llysweri	Pilgwenlli - fflatiau
Malpas Park	Maesglas	Pilgwenlli - Charlotte Green
The Moorings	Maindee	Ringland
Pilgwenlli - tai	Malpas Court - De	York Place - fflatiau
Tŷ Du	Heol Malpas (B/C)	
St Julians	Heol Corporation	
York Place - tai	Ringwood	
	Royal Oak	
	Shaftesbury	
	Somerton	
	Canol y Dref	