MATERION TAI GWLEDIG YNG NGHYMRU

Crynodeb Gweithredol o ymchwil a gynhaliwyd gan Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru ym mis Ebrill 2001

Nod yr ymchwil oedd:

- dynodi meysydd allweddol o waith Cymdeithasau Tai mewn ardaloedd gwledig;
- dynodi materion allweddol yn effeithio ar ddarpariaeth tai gwledig a gwasanaethau tai gwledig;
- amlygu meysydd sydd angen sylw pellach gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru, awdurdodau lleol ac eraill;
- datblygu argymhellion ar gyfer datblygu polisi ar ddarpariaeth tai gwledig fforddiadwy.

Roedd rhaglen waith yr astudiaeth yn cynnwys:

- ymarferiad ymchwil desg
- arolwg post o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) ac awdurdodau lleol ledled Cymru;
- dadansoddiad o'r data caled a meddal a gasglwyd o'r arolygon;
- paratoi adroddiad yn seiliedig ar ganfyddiadau'r ymchwil

Prif faterion

1. **Pwysau Tai**

   Mae pwysau ar dai mewn ardaloedd gwledig wedi dod yn fater o gonsýrn cynyddol a bellach yn ffocws dadleuon gwleidyddol. Priodolwyd pwysau o'r fath i amrediad eang o ffactorau, yn cynnwys:

- cynnydd mewn mewnfudiad,
- prynu ail gartrefi/tai haf,
- anawsterau yn cael caniatâd cynllunio,
- diffyg eiddo fforddiadwy i'w rentu,
- stoc yn heneiddio,
- problemau yn dynodi angen tai,
- y fenter Hawl i Brynu,
- safonau cynllunio (mae Cymdeithasau yn ei chael yn anodd i gaffael tai sy'n bodoli eisoes a'u hadnewyddu i'r safonau gofynnol o fewn terfynau cost cyfredol sy'n cyfyngu dewis)
- y tueddiad i awdurdodau lleol ffafrio cynlluniau mwy;
- amharodrwydd ymysg darparwyr i ddechrau ar ddatblygiadau newydd.

2. Mynediad

Datblygwyd a defnyddiwyd amrediad o fesurau i gynorthwyo i liniaru pwysau tai mewn cymunedau gwledig yn cynnwys:

- Cytundebau adran 106. Mae'r rhain yn oblygiadau cynllunio rhwng y datblygydd a'r awdurdod cynllunio lleol, sy'n gwneud caniatâd cynllunio yn amodol ar rai gofynion. Mewn ardaloedd gwledig fe'u defnyddiwyd i sicrhau darpariaeth cartrefi fforddiadwy,
- Safleoedd eithriad. Mae'r rhain yn helpu i hwyluso darpariaeth tai fforddiadwy mewn pentrefi bach lle nad oes unrhyw safleoedd tai addas ar gael o fewn y cynllun datblygu,
- Cynlluniau Perchnogaeth Cartref Cost Isel,
- Cyfamodau cyfyngol,
- Polisïau enwebu,
- Polisïau gosodiadau pentref.

Fodd bynnag, mae defnydd ac effeithlonrwydd mesurau o'r fath wedi amrywio. Mae'r rhesymau'n cynnwys:

- Rhaid i'r dystiolaeth o'r angen am gytundebau Adran 106 fod yn gadarn.
- Ni chaiff cytundebau Adran 106 eu gweithredu bob amser. Nid yw awdurdodau lleol a chymdeithasau tai bob amser yn gweithredu pan gaiff cytundebau eu torri.
- Gall cynlluniau mawr a sicrhawyd dan gytundebau Adran 106 arwain at eiddo gwag wrth i batrymau galw newid.
- Gall biwrocratiaeth awdurdodau lleol ohirio ymatebion. Gall yr amser a dreulir yn datblygu cytundebau fod mor hir fel bod yr anghenion a ddynodwyd yn diflannu.

- Lle mae prisiau eiddo yn uchel ac incymau'n isel, gall fod nad yw cynlluniau rhan-berchnogaeth yn hwyluso mynediad i dai fforddiadwy.
- Nid yw statws safle eithriad wedi gostwng costau caffaeliad tir yn sylweddol.
- Mae lefel y datblygiad yn dilyn polisïau eithriad yn isel.
- Ystyrir fod safleoedd eithriad yn tanseilio polisi cynllunio ehangach.

3. Galw/angen

Profodd yn anodd iawn i benderfynu ar faint yr angen/galw am dai cymdeithasol mewn ardaloedd gwledig. Llai na hanner y Cymdeithasau Tai oedd wedi casglu data ar p'un ai mewn pentrefi gwledig, trefi gwledig, canol dinasoedd neu ardaloedd trefol y dymunai ymgeiswyr fyw. Mae'r rhan fwyaf o'r awdurdodau lleol a ymatebodd yn casglu'r wybodaeth hon. Fodd bynnag, cydnabuwyd nad yw dewis yn ddangosydd dibynadwy o'r galw am dai cymdeithasol. Mae LCC ac awdurdodau lleol yn credu y gall diffyg tai cymdeithasol mewn cymunedau gwledig arwain at i ymgeiswyr ddewis ardaloedd eraill lle mae eu cyfleoedd o gael eu cartrefu yn uwch. Caiff anawsterau o'r fath eu gwaethygu gan y nifer isel a digonolrwydd yr asesiad anghenion tai a gynhelir gan awdurdodau lleol. Dim ond 30% o awdurdodau lleol oedd wedi casglu asesiad anghenion tai yn y ddwy flynedd ddiwethaf.

4. Materion eraill

Nid oedd un diffiniad o "Gymru wledig" adeg cynnal yr astudiaeth hon. Achosodd hyn, ynghyd â diffyg gwybodaeth ystadegol ar gyfer cymunedau gwledig, broblemau sylweddol wrth gasglu data a phroffilio cymunedau lleol.

Casgliadau ac Argymhellion

Y casgliadau a'r argymhellion yn deillio o'r adroddiad yw

- Mae'r system bresennol o ddyrannu Grantiau Tai Cymdeithasol yn seiliedig ar boblogaeth yn dodi awdurdodau lleol ac LCC sy'n gweithredu mewn ardaloedd gwledig dan anfantais. Dylid adolygu'r meini prawf ar gyfer dyrannu SHG.

- Dylid annog defnydd dynodiadau tir eithriad yn unig ar gyfer darparu tai fforddiadwy.

- Mae gwerth y cynlluniau Cymorth Prynu presennol yn ansicr. Dylid comisiynu ymchwil i

sicrhau manteision a chanlyniadau Cymorth Prynu.

- Dylai LCC ac awdurdodau lleol weithio’n agosach yn y broses gynllunio.

- Dylai awdurdodau lleol gydweithio a defnyddio eu harfau polisi i ddelio gyda phrisiau cynyddol tai.

- Dylai awdurdodau lleol gael eu hannog a’u cyllido i gynnal mwy o asesiadau anghenion tai yn cynnwys y gymuned a budd-ddalwyr eraill. Dylid comisiynu ymchwil i’r angen am dai cysgodol a thai arbenigol eraill mewn ardaloedd gwledig.

- Dylai LCC ac awdurdodau lleol gymryd rhan yn yr agendâu datblygu economaidd a chymunedol ehangach.

- Dylid ystyried gwneud Awdurdod Datblygu Cymru yn gyfrifol am fanc tir ar gyfer LCC.

- Dylid cynyddu lefelau Cyfarwyddyd Cost Derbyniol a chynyddu’r gyfradd grant tai cymdeithasol ar sail 100% mewn cymunedau gwledig. Mae angen i’r Cynulliad gydnabod fod costau datblygu eithriadol o uchel yn gysylltiedig â thai gwledig.

- Dylai’r Cynulliad ddatblygu strategaeth tai gwledig genedlaethol a dylid annog awdurdodau lleol i ddatblygu strategaethau lleol ar gyfer trafod anghenion tai gwledig.

- Dylid gosod amodau ar werthu safleoedd ar gyfer tai fforddiadwy sy’n ei gwneud yn ofynnol i’r pwrcasydd gynnig cyfle i LCC neu awdurdodau lleol brynu’r eiddo cyn y medrant ei gynnig i drydydd parti.

- Dylid comisiynu ymchwil i sefydlu proffil pob cymuned wledig yng Nghymru a rhoi un diffiniad gwaith cyffredin o wledigrwydd.

Cred Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru fod gan LCC rôl allweddol i’w chwarae wrth gynyddu darpariaeth tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, gan ddefnyddio profiad cymdeithasau tai ac asiantaethau ledled y Deyrnas Gyfunol ac, yn arbennig, yr Alban.

Mae Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru a’i aelodau yn ymrwymedig, o gael cefnogaeth a chyllid digonol, i wneud gwahaniaeth gwirioneddol i adfywiad gwledig.

I gael gwybodaeth bellach ar yr adroddiad hwn a gweithgareddau cysylltiedig FfCTC, cysyllter ag Amanda Hare ar 02920 303150,

e-bost: amanda-hare@welshhousing.org.uk