WALES AUDIT OFFICE
SWYDDFA ARCHWILIO CYMRU

13 Ionawr 2012
www.wao.gov.uk

# Cynnydd o ran cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru

Rwyf wedi llunio'r adroddiad hwn i'w gyflwyno i'r Cynulliad Cenedlaethol o dan Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006.

Cynhwysai tîm astudio Swyddfa Archwilio Cymru a'm cynorthwyodd i lunio'r adroddiad hwn Gwilym Bury, Claire Flood-page, Margaret Griffiths, Justine Morgan, Matthew Mortlock a Nick Selwyn o dan gyfarwyddyd Paul Dimblebee.

**Huw Vaughan Thomas**
**Archwilydd Cyffredinol Cymru**
**Swyddfa Archwilio Cymru**
**24 Heol y Gadeirlan**
**Caerdydd**
**CF11 9LJ**

Mae'r Archwilydd Cyffredinol yn gwbl annibynnol ar y Cynulliad Cenedlaethol a'r Llywodraeth. Mae yntau'n archwilio ac yn ardystio cyfrifon Llywodraeth Cymru a'r cyrff cyhoeddus a noddir ganddi ac sy'n gysylltiedig â hithau gan gynnwys cyrff y GIG yng Nghymru. Mae ganddo hefyd y pŵer statudol i gyflwyno adroddiadau i'r Cynulliad Cenedlaethol ar economi, effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd y defnydd a wna'r sefydliadau hynny o'u hadnoddau wrth gyflawni eu swyddogaethau, a sut y gallent wella'r defnydd hwnnw.

Mae'r Archwilydd Cyffredinol hefyd yn penodi archwilwyr i gyrff llywodraeth leol yng Nghymru, yn cynnal ac yn hyrwyddo astudiaethau gwerth am arian yn y sector llywodraeth leol ac yn asesu cydymffurfiaeth â gofynion gwerth gorau o dan Raglen Gwella Cymru. Fodd bynnag, er mwyn amddiffyn sefyllfa gyfansoddiadol llywodraeth leol, nid yw'n cyflwyno adroddiadau i'r Cynulliad Cenedlaethol sy'n ymwneud yn benodol â gwaith llywodraeth leol ei hun heblaw am pan fo angen gwneud yn ôl statud.

Yr Archwilydd Cyffredinol Cymru a'i staff gyda'i gilydd yw Swyddfa Archwilio Cymru. Am ragor o wybodaeth am Swyddfa Archwilio Cymru, ysgrifennwch at yr Archwilydd Cyffredinol yn y cyfeiriad uchod, ffôn 02920 320500, e-bost: info@wao.gov.uk, neu gweler y wefan www.wao.gov.uk

© Archwilydd Cyffredinol Cymru 2012

Cewch ailddefnyddio'r cyhoeddiad hwn (heb gynnwys y logos) yn rhad ac am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng. Rhiad i chi ei ailddefnyddio'n gywir ac nid mewn cyd-destun camarweiniol. Rhaid cydnabod y deunydd fel hawlfraint Archwilydd Cyffredinol Cymru a rhaid rhoi teitl y cyhoeddiad hwn. Lle nodwyd deunydd hawlfraint unrhyw drydydd parti bydd angen i chi gael caniatâd gan ddeiliaid yr hawlfraint dan sylw cyn ei ailddefnyddio.

**Cyflwynwyd yr adroddiad i Gynulliad Cenedlaethol Cymru gan Archwilydd Cyffredinol Cymru ar 13 Ionawr 2012**

80% recycled paper
80% o bapur a ailgylchwyd

# Cynnwys


## Crynodeb 6

Argymhellion 16

## 1 Mae llawer o denantiaid wedi gweld gwelliannau sylweddol yn ansawdd eu tai er na fydd y nod gwreiddiol y byddai'r holl dai cymdeithasol yn cyrraedd SATC erbyn 2012 yn cael ei gyflawni am gryn amser 19

Mae data a gasglwyd gan Lywodraeth Cymru yn nodi i 26 y cant o dai cymdeithasol gyrraedd SATC yn llawn erbyn mis Mawrth 2010, er bod pryderon ynghylch ansawdd rhywfaint o'r data a ddarparwyd gan landlordiaid 19

Nid oes llinell sylfaen ddiffiniol ar gyfer asesu cynnydd ers 2002, ond mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn nodi bod llawer o denantiaid wedi gweld gwelliannau sylweddol yn ansawdd eu cartrefi 27

Dangosodd amcanestyniadau landlordiaid yn 2010 y disgwylid i 60 y cant o gartrefi gyrraedd SATC yn llawn erbyn mis Mawrth 2013 ac i 79 y cant ei chyrraedd erbyn mis Mawrth 2017. Y prif ddiffyg oedd mewn awdurdodau lleol lle yr oedd tenantiaid wedi gwrthod y cynnig i drosglwyddo stoc neu lle nad oeddent wedi pleidleisio eto 28

## 2 Bu gwendidau mewn perthynas ag arweiniad a gwaith monitro Llywodraeth Cymru ac, er gwaethaf buddsoddiad sylweddol, mae'r ffaith bod gwaith landlordiaid i ddatblygu cynlluniau gwaith ac amserlenni ar gyfer trosglwyddo stoc awdurdodau lleol wedi bod yn arafach na'r disgwyl wedi effeithio ar y cynnydd a wnaed tuag at gyrraedd SATC 32

Ceir cytundeb cyffredinol â nodau SATC, ond mae agweddau ar yr hyn y mae'n ei olygu yn ymarferol wedi bod yn aneglur a cheir rhywfaint o ansicrwydd ynghylch datblygiad y Safon yn y dyfodol 32

Er bod buddsoddiad sylweddol wedi bod mewn gwaith i gyrraedd SATC, mae'n anodd nodi cyfanswm y gwariant ac efallai fod cyfleoedd i gyflawni gwaith gwella mewn ffordd fwy effeithlon neu ddarbodus wedi'u colli 36

Mae'r ffaith bod y broses o drosglwyddo stoc wedi bod yn arafach na'r disgwyl mewn rhai awdurdodau lleol wedi rhwystro cynnydd tuag at gyrraedd SATC a, hyd yma, mae'r broses o drosglwyddo stoc wedi gorfod cael cymorth ariannol gwerth o leiaf £476 miliwn 43

Nid yw Llywodraeth Cymru wedi gweithredu'n ddigon cyflym nac effeithiol i fonitro cynnydd a sicrhau bod landlordiaid yn rhoi blaenoriaeth i waith i gyrraedd SATC 47

Ceir tystiolaeth gadarnhaol o fuddiannau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol ehangach yn sgîl gwaith i gyrraedd SATC ond mae rhai landlordiaid wedi canolbwyntio'n fwy ar hyn nag eraill ac nid oes fframwaith clir ar gyfer mesur llwyddiant 51

## Rhestr Termau 58

## Atodiadau 60

Atodiad 1 - Ein methodoleg 60

Atodiad 2 - Y SATC a safonau ansawdd tebyg yn y Deyrnas Unedig 62

Atodiad 3 - Enghreifftiau o ansicrwydd a allai effeithio ar gynlluniau landlordiaid i gyrraedd a chynnal SATC 65

Atodiad 4 - Enghreifftiau o fuddiannau ehangach yn sgîl y buddsoddiad i gyrraedd SATC 68

Atodiad 5 - Cydymffurfiaeth landlordiaid tai cymdeithasol â SATC 70

# Crynodeb

1 Ym mis Gorffennaf 2001, cymeradwyodd y Cynulliad Cenedlaethol y strategaeth dai genedlaethol gyntaf i Gymru - *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru*.[1] Nododd y strategaeth weledigaeth Llywodraeth Cymru y dylai pawb yng Nghymru allu byw mewn cartrefi o ansawdd da. Er mwyn helpu i wireddu'r weledigaeth hon, cyflwynodd Llywodraeth Cymru Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) yn 2002 (Blwch 1).

**Blwch 1 - Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC)**

SATC yw'r safon ofynnol ar gyfer cartrefi. Yr elfennau craidd yw bod cartrefi:

- mewn cyflwr da;
- yn ddiogel;
- wedi'u gwresogi'n ddigonol, yn effeithlon o ran tanwydd ac wedi'u hinswleiddio'n dda;
- yn cynnwys cegin ac ystafell ymolchi gyfoes;
- wedi'u rheoli'n dda (ar gyfer tai rhent);
- wedi'u lleoli mewn amgylcheddau deniadol a diogel; ac
- yn bodloni gofynion penodol y bobl sy'n byw yno gymaint â phosibl, er enghraifft diwallu anghenion pobl ag anableddau penodol.

Yn y rhannau eraill o'r DU, cyflwynwyd y Safon Tai Gweddus yn Lloegr yn 2000 a gafodd ei mabwysiadu wedyn yng Ngogledd Iwerddon, a chyhoeddodd Llywodraeth yr Alban Safon Ansawdd Tai'r Alban yn 2004. Mae'r gofynion sylfaenol yng Nghymru yn fwy heriol nag yn y rhannau eraill o'r Deyrnas Unedig (Atodiad 2).

2 Ar 31 Mawrth 2010, roedd landlordiaid tai cymdeithasol[2] yn darparu tua 221,000 o gartrefi, gan gynrychioli 16 y cant o gartrefi yng Nghymru. Mae nifer y cartrefi y mae landlordiaid unigol yn berchen arnynt yn amrywio o lai na 100 i bron 14,000. Pennodd Llywodraeth Cymru darged y dylai'r holl dai cymdeithasol gyrraedd SATC erbyn diwedd 2012. Mae Llywodraeth Cymru bellach yn dehongli'r terfyn amser gwreiddiol hwnnw yn 31 Mawrth 2013, gan fod landlordiaid yn tueddu i gynllunio a chyflawni rhaglenni gwaith gwella ar sail blwyddyn ariannol.

3 Yn 1998, fel y nodwyd yn y strategaeth *Cartrefi Gwell*, amcangyfrifwyd bod ôl-groniad gwerth £750 miliwn o ran gwaith atgyweirio i wella cartrefi yr oedd awdurdodau lleol yn berchen arnynt i 'safon weddus'. Fodd bynnag, roedd y SATC yn fwy heriol na'r safon weddus a nodwyd. Er enghraifft, roedd hefyd yn ceisio creu amgylchedd deniadol a diogel a diwallu anghenion yr unigolyn gymaint â phosibl.

4 O'r cychwyn, nododd Llywodraeth Cymru y buddiannau ehangach a ddylai ddeillio o'r buddsoddiad yr oedd ei angen i gyrraedd SATC. Ymhlith y rhain roedd creu swyddi ac adfywio ardaloedd, yn ogystal ag iechyd, lles, diogelwch personol a diogelwch eiddo gwell. Yn ogystal, ystyriwyd bod ymgynghori'n ehangach â thenantiaid a'u cynnwys yn fwy yn y broses o reoli tai yn ganlyniadau pwysig.

1 *Cartrefi gwell i bobl Cymru: strategaeth dai genedlaethol i Gymru*, Llywodraeth Cymru, Gorffennaf 2001.

2 Mae landlordiaid tai cymdeithasol yn cynnwys: awdurdodau lleol; cymdeithasau tai a grëwyd ers 2003 drwy drosglwyddo stoc tai yn wirfoddol ar raddfa fawr o awdurdodau lleol (y cyfeirir atynt yn yr adroddiad hwn fel cymdeithasau LSVT); a chymdeithasau tai eraill.

5 Mae 11 o awdurdodau lleol, wedi'u hysgogi gan bryderon ynghylch eu gallu i gyrraedd SATC, ac yn dilyn pleidlais gan denantiaid, wedi trosglwyddo eu holl stoc tai i gymdeithasau tai newydd eu sefydlu. Mae chwech o'r 11 o awdurdodau sy'n cadw stoc tai ar hyn o bryd wedi penderfynu peidio â chynnal pleidlais ar drosglwyddo stoc. Mewn tri awdurdod arall, nid yw pleidleisiau wedi sicrhau cefnogaeth i drosglwyddo stoc, ac mae dau awdurdod arall yn rhagweld cynnal pleidlais tenantiaid cyn diwedd 2011-12. Mae chwe chymdeithas Trosglwyddiadau Gwirfoddol ar Raddfa Fawr (LSVT) a dau awdurdod lleol wedi cytuno ar estyniadau Llywodraeth Cymru i'r dyddiad targed yn ffurfiol.

6 Er mwyn cyflawni ei thargedau ar gyfer SATC, mae gan Lywodraeth Cymru ran bwysig i'w chwarae o ran monitro cynnydd a darparu arweiniad a chymorth (ariannol neu fel arall) effeithiol i landlordiaid. Mae hefyd yn rheoleiddio cymdeithasau tai. Fodd bynnag, landlordiaid unigol sy'n gyfrifol am wella ansawdd tai cymdeithasol.

7 Yn yr adroddiad hwn, rydym yn ystyried a yw landlordiaid wedi gwneud cynnydd da i wella ansawdd tai cymdeithasol yn unol â SATC. Rydym yn ystyried tystiolaeth bresennol ar lefel y gydymffurfiaeth â SATC, rhagolygon ar gyfer y dyfodol, a'r trefniadau y mae Llywodraeth Cymru a landlordiaid wedi'u rhoi ar waith i gefnogi a monitro cynnydd. Lle y bo'n briodol, rydym yn gwrthgyferbynnu'r sefyllfa yng Nghymru â'r hyn sy'n digwydd mewn rhannau eraill o'r Deyrnas Unedig[3].

8 Nid ydym wedi edrych ar drefniadau cyflawni landlordiaid unigol yn fanwl. Fodd bynnag, rydym wedi defnyddio ystod o wybodaeth a roddwyd i ni gan landlordiaid a thystiolaeth sy'n deillio o waith archwilio diweddar arall ym mhob rhan o lywodraeth leol. Rydym hefyd wedi defnyddio tystiolaeth a ddeilliodd o'n rôl i arolygu cymdeithasau tai rhwng 2005 a 2008[4]. Ceir mwy o fanylion am ein dull gweithredu yn Atodiad 1.

9 Rydym wedi dod i'r casgliad bod llawer o denantiaid wedi gweld gwelliannau sylweddol yn ansawdd eu tai er na fydd y nod gwreiddiol y byddai'r holl dai cymdeithasol yn cyrraedd SATC erbyn 2012 yn cael ei gyflawni. Nid yw Llywodraeth Cymru wedi gweithredu'n ddigon cyflym i gefnogi a monitro cynnydd ac nid yw wedi rhoi fframwaith effeithiol ar waith i ddangos gwerth am arian yn sgîl y buddsoddiad sylweddol mewn gwaith i gyrraedd SATC.

## Mae llawer o denantiaid wedi gweld gwelliannau sylweddol yn ansawdd eu tai er na fydd y nod gwreiddiol y byddai'r holl dai cymdeithasol yn cyrraedd SATC erbyn 2012 yn cael ei gyflawni am gryn amser

10 **Mae data a gasglwyd gan Lywodraeth Cymru yn nodi i 26 y cant o dai cymdeithasol gyrraedd SATC yn llawn erbyn mis Mawrth 2010, er bod pryderon ynghylch ansawdd rhywfaint o'r data a ddarparwyd gan landlordiaid.** Mae'r ffigurau hyn yn deillio o ymarfer monitro a lansiwyd gan Lywodraeth Cymru ym mis Gorffennaf 2010 ac y cyflwynwyd adroddiad arno ym mis Mawrth 2011[5].

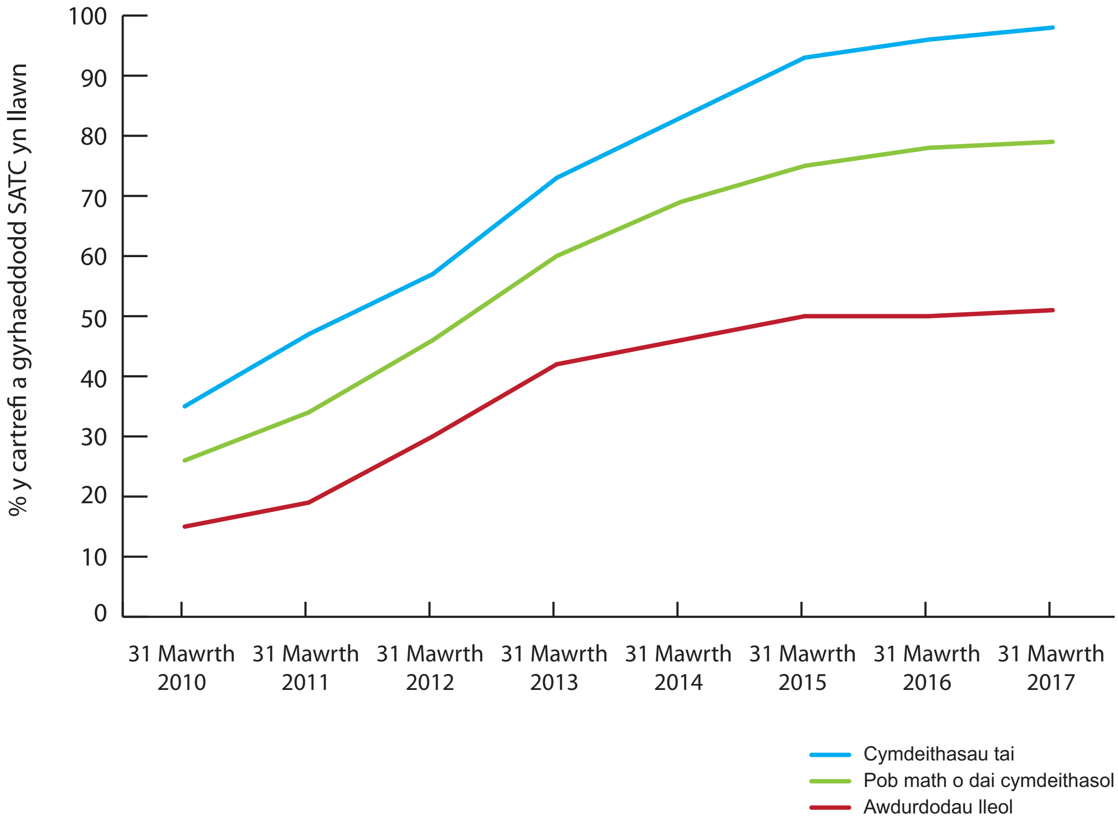
3 Nid yw'r adroddiad hwn yn ystyried ansawdd tai rhent preifat na thai â pherchen-feddianwyr. Er i Lywodraeth Cymru ddweud ar y cychwyn fod SATC wedi'i chyflwyno fel safon darged ar gyfer cyflwr ffisegol pob math o dai yng Nghymru, mae ei strategaeth dai, a gyhoeddwyd yn 2010 (*Gwella Bywydau a Chymunedau, Cartrefi yng Nghymru,* Llywodraeth Cymru, Ebrill 2010), bellach yn nodi nad yw SATC yn gymwys i'r sector preifat, er bod yr angen i wella yn debyg (Atodiad 2).

4 *Y gwersi o arolygiadau - arolygiadau o gymdeithasau tai 2005 - 2008,* Swyddfa Archwilio Cymru, Mawrth 2009.

5 *Social landlords performance in achieving the Welsh Housing Quality Standard,* Llywodraeth Cymru, Mawrth 2011.

11 Roedd canran y cartrefi yr aseswyd eu bod yn cyrraedd SATC yn llawn yn amrywio'n sylweddol rhwng ac ymhlith mathau gwahanol o landlord. Mae'r gwahaniaethau hyn yn adlewyrchu amrywiadau yn oedran a chyflwr hanesyddol eu stoc tai yn rhannol. Yn gyffredinol, nodwyd i 35 y cant o gartrefi yr oedd cymdeithasau tai yn berchen arnynt gyrraedd SATC erbyn 31 Mawrth 2010 o gymharu â dim ond 15 y cant o gartrefi yr oedd awdurdodau lleol yn berchen arnynt (Ffigur 1).[6] Yn y chwe awdurdod lleol hynny lle yr oedd tenantiaid wedi pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc, lle nad oeddent wedi pleidleisio eto neu lle nad oedd y stoc wedi'i throsglwyddo eto, a hynny erbyn 31 Mawrth 2010, nid oedd mwy nag 1 y cant o gartrefi yn cyrraedd SATC. Roedd hyn yn cymharu â chyfradd gyfartalog o 34 y cant ar gyfer y chwe awdurdod lleol arall a oedd â swyddogaeth landlord o hyd. Ar gyfer cymdeithasau LSVT, 20 y cant oedd y gyfradd gyfartalog ar gyfer cydymffurfio â SATC, o gymharu â 49 y cant ar gyfer cymdeithasau tai eraill.

**Ffigur 1 - Cyfran y cartrefi a gyrhaeddodd SATC yn llawn erbyn 2010, ac a ragamcenir hyd at 2017**




Noder

Mae rhai landlordiaid wedi hysbysu Llywodraeth Cymru yn ddiweddar eu bod bellach yn disgwyl cydymffurfio â SATC yn llawn yn gynt na'r hyn a nodwyd yn flaenorol. Ymhlith y rhesymau dros yr amcanestyniadau newidiol hyn mae penderfyniadau buddsoddi diweddar, data gwell ar gyflwr y stoc ac ailystyried y meini prawf ar gyfer methiannau derbyniol.

*Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Cymru o ddata a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru yn seiliedig ar ffurflenni monitro landlordiaid.*

6 Yn ei hadroddiad monitro, nododd Llywodraeth Cymru ffigur o 16 y cant ar gyfer awdurdodau lleol ar 31 Mawrth 2010. Fodd bynnag, rydym wedi nodi ffigur diwygiedig o 15 y cant i ystyried y cywiriad a wnaed i'r data sylfaen ar gyfer Cyngor Sir Ynys Môn (Atodiad 5).

12 Nid yw mesur cyfradd cydymffurfiaeth tai cyfan â SATC o reidrwydd yn adlewyrchu faint o waith gwella sydd wedi'i gwblhau neu sydd ei angen o hyd neu ei arwyddocâd o ran cost. Hysbysodd landlordiaid Lywodraeth Cymru fod llawer mwy o gartrefi yn bodloni rhai elfennau o SATC, a'r diffyg mwyaf yn gyffredinol oedd safonau ystafelloedd ymolchi a cheginau. Mae rhaglenni gwella'r rhan fwyaf o landlordiaid wedi tueddu i ganolbwyntio ar ddull gweithredu 'elfennaidd' yn hytrach na gweithredu ar sail 'tŷ cyfan'. Gan ddibynnu ar yr amgylchiadau, mae gan y naill ddull gweithredu a'r llall fanteision ac anfanteision posibl o ran arbedion maint a'r graddau yr amherir ar denantiaid.

13 Roedd cyfanswm nifer y cartrefi yr aseswyd eu bod yn cyrraedd SATC yn cynnwys cartrefi lle yr ystyriwyd bod un elfen neu fwy yn 'fethiant derbyniol'. Cyflwynodd Llywodraeth Cymru y cysyniad hwn mewn canllawiau diwygiedig yn 2008 ac mae'r amgylchiadau ar gyfer methiant derbyniol yn ymwneud â chyfyngiadau ffisegol, materion o ran amseriad neu gosteffeithiolrwydd a dewis y tenant[7]. Er i ganllawiau Llywodraeth Cymru yn 2008 egluro y dylai landlordiaid gofnodi pob achos o'r fath, nid oedd llawer o landlordiaid yn gallu rhoi dadansoddiad manwl o ddata methiannau derbyniol i Lywodraeth Cymru. O ganlyniad, nid yw adroddiad monitro Llywodraeth Cymru yn rhoi unrhyw arwydd o raddau methiannau derbyniol. Fodd bynnag, dywedodd wrthym wedyn fod landlordiaid wedi cofnodi o leiaf 11,000 o fethiannau derbyniol, oherwydd cyfyngiadau ffisegol neu ddewis y tenant gan amlaf.

14 Ymarfer casglu data 2010 oedd y cyntaf o'i fath. Mae gennym rai pryderon ynghylch ansawdd rhywfaint o'r data sylfaenol, sydd wedi'u hatgyfnerthu gan faterion a godwyd gan rai landlordiaid pan aethom ati i rannu'r wybodaeth â hwy yn ystod hydref 2011. Yn benodol:

a Mae gwahaniaethau clir yn ansawdd y data ar gyflwr y stoc a gedwir gan landlordiaid ac roedd rhai landlordiaid yn ei chael yn haws darparu'r wybodaeth ofynnol nag eraill. Gwelsom dystiolaeth o landlordiaid yn cymryd camau i wella eu data ar gyflwr y stoc a systemau cronfeydd data cartrefi.

b Gall rhai elfennau o SATC, gan gynnwys y darpariaethau ar gyfer methiannau derbyniol, gael eu dehongli mewn ffordd oddrychol. Nid oedd yr adborth a gawsom gan landlordiaid, yn eu hymatebion i'n harolwg ac yn ystod ein hymweliadau, yn rhoi sicrwydd i ni fod dealltwriaeth glir a chyson o'r ffordd y dylid dehongli a chofnodi methiannau derbyniol.

c Nid yw'r ffurflenni hunanasesu wedi'u dilysu'n annibynnol ar y safle o gwbl.

15 **Nid oes llinell sylfaen ddiffiniol ar gyfer asesu cynnydd ers 2002, ond mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn nodi bod llawer o denantiaid wedi gweld gwelliannau sylweddol yn ansawdd eu cartrefi.** Awgrymodd tystiolaeth o arolygon Byw yng Nghymru 2004 a 2008 nad oedd unrhyw gynnydd wedi digwydd yn ystod blynyddoedd cynnar y rhaglen o ran cydymffurfiaeth tai cyfan â SATC. Mae maint bach y sampl ar gyfer arolygon Byw yng Nghymru a'r gwahaniaethau posibl o ran dehongli yn golygu ei bod yn anodd llunio casgliadau pendant am gyfradd y cynnydd ers 2008 o

7 *The Welsh Housing Quality Standard: revised guidance for landlords on interpretation and achievement of the Welsh Housing Quality Standard*, Llywodraeth Cymru, Gorffennaf 2008.

gymharu â'r ffigurau a gasglwyd oddi wrth landlordiaid gan Lywodraeth Cymru yn 2010. Serch hynny, mae'n amlwg bod llawer o denantiaid wedi gweld gwelliannau sylweddol yn ansawdd eu cartrefi, yn seiliedig ar: gymhariaeth ag amcangyfrifon y landlordiaid eu hunain o gydymffurfiaeth flaenorol â SATC; tystiolaeth o raglenni gwaith gwella sy'n cael eu cyflawni; ac adborth cadarnhaol a gawsom yn ystod cyfarfodydd â chynrychiolwyr tenantiaid.

16 **Dangosodd amcanestyniadau landlordiaid y disgwylid i 60 y cant o gartrefi gyrraedd SATC yn llawn erbyn mis Mawrth 2013 ac i 79 y cant ei chyrraedd erbyn mis Mawrth 2017; y prif ddiffyg oedd mewn awdurdodau lleol lle yr oedd tenantiaid wedi gwrthod y cynnig i drosglwyddo stoc neu lle nad oeddent wedi pleidleisio eto.** Unwaith eto, rhagamcanwyd y byddai cyfran fwy o gartrefi yr oedd cymdeithasau tai yn berchen arnynt (98 y cant erbyn mis Mawrth 2017) yn cyrraedd SATC o gymharu â'r rhai yr oedd awdurdodau lleol yn berchen arnynt (51 y cant). Y pum awdurdod lleol lle yr oedd tenantiaid wedi gwrthod y cynnig i drosglwyddo stoc neu lle nad oeddent wedi pleidleisio eto oedd yn berchen ar bron bob un (95 y cant) o'r 46,000 o gartrefi na ddisgwylid iddynt gyrraedd SATC yn llawn erbyn 31 Mawrth 2017.

a Yn Sir y Fflint a Chaerffili, mae cyfradd y cynnydd a wneir tuag at gyrraedd SATC yn dibynnu ar ganlyniad pleidleisiau trosglwyddo stoc y bwriedir eu cynnal cyn diwedd 2011-12. Fodd bynnag, mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili wedi nodi'n ddiweddar hefyd, ar ôl iddo ailfodelu ei ragdybiaethau cynllunio ariannol, y gallai gydymffurfio â SATC yn llawn bellach yn ystod 2019-20 os bydd tenantiaid yn pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc. Os bydd tenantiaid Cyngor Sir y Fflint yn pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc, bydd y Cyngor yn targedu'r adnoddau sydd ar gael iddo ar welliannau i wres canolog, ceginau ac ystafelloedd ymolchi.

b Pleidleisiodd tenantiaid Cyngor Bro Morgannwg i wrthod y cynnig i drosglwyddo stoc ym mis Ebrill 2011. Fodd bynnag, mae'r Cyngor wedi mabwysiadu cynllun busnes yn ddiweddar a fyddai bellach yn golygu y byddai ei stoc tai yn cyrraedd SATC yn llawn erbyn mis Mawrth 2017.

c Gallai Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam a Chyngor Dinas a Sir Abertawe, lle y pleidleisiodd tenantiaid yn erbyn trosglwyddo stoc yn 2004 a 2007, gynnal pleidlais arall os bydd yr amgylchiadau yn newid. Fodd bynnag, ar wahân i gynnal pleidlais arall, nid yw'n glir sut y byddai SATC yn cael ei chyrraedd yn llawn yn yr ardaloedd hyn o fewn unrhyw amserlen resymol yng nghyd-destun y fframwaith polisi ac ariannol presennol.

### Bu gwendidau mewn perthynas ag arweiniad a gwaith monitro Llywodraeth Cymru ac, er gwaethaf buddsoddiad sylweddol, mae'r ffaith bod gwaith landlordiaid i ddatblygu cynlluniau gwaith ac amserlenni ar gyfer trosglwyddo stoc awdurdodau lleol wedi bod yn arafach na'r disgwyl wedi effeithio ar y cynnydd a wnaed tuag at gyrraedd SATC

17 **Ceir cytundeb cyffredinol â nodau SATC, ond mae agweddau ar yr hyn y mae'n ei olygu yn ymarferol wedi bod yn aneglur a cheir rhywfaint o ansicrwydd ynghylch datblygiad y Safon yn y dyfodol.** Roedd gofynion technegol SATC yn seiliedig ar Ofynion Ansawdd Datblygu (ar gyfer anheddau presennol ac adferedig) yr oedd disgwyl i gymdeithasau tai eu bodloni erbyn 2007. Felly, yn sgîl cyflwyno SATC, crëwyd safon gyffredin ar gyfer tai cymdeithasol i bob

diben drwy ymestyn y gofynion hyn i gartrefi y mae awdurdodau lleol yn berchen arnynt ac ymestynnwyd y terfyn amser ar gyfer cymdeithasau tai i 2012. Mae rhai landlordiaid wedi mabwysiadu gwelliannau i ofynion sylfaenol SATC.

18 Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ganllawiau ar gyfer awdurdodau lleol ym mis Ebrill 2002, ac ar gyfer cymdeithasau tai ym mis Tachwedd 2003. Roedd y canllawiau yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gwblhau eu cynlluniau i gyrraedd SATC erbyn diwedd 2006. Yn 2004, cododd landlordiaid bryderon ynghylch dehongli SATC, ond dim ond yn 2008 y cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ganllawiau diwygiedig mewn cydweithrediad â HouseMark Cymru. Yn ogystal, cyhoeddodd Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru a Groundwork Cymru ganllawiau penodol ar y gofynion mewn perthynas ag amgylcheddau deniadol a diogel yn 2008. Er i ganllawiau Llywodraeth Cymru gael eu croesawu ar y cyfan yn 2008, fe'u cyhoeddwyd bedair blynedd ar ôl i'r pryderon ynghylch dehongli SATC gael eu codi'n gyntaf, a dwy flynedd ar ôl y dyddiad y disgwyliwyd i landlordiaid gwblhau eu cynlluniau gwreiddiol i gyrraedd SATC.

19 Nododd strategaeth Llywodraeth Cymru a gyhoeddwyd yn 2010, *Gwella Bywydau a Chymunedau*, y byddai SATC yn cael ei hadolygu, yn benodol o ran ei chyfraniad at gamau gweithredu ehangach mewn perthynas â thlodi tanwydd, iechyd a newid yn yr hinsawdd. Er bod rhywfaint o gefnogaeth i ffocws cryfach ar effeithlonrwydd ynni, mae rhai landlordiaid yn pryderu am y goblygiadau o ran cost yn sgîl cyflwyno gofynion mwy heriol a'r effaith bosibl ar eu rhagdybiaethau cynllunio presennol a'u hymrwymiadau i denantiaid.

20 **Er bod buddsoddiad sylweddol wedi bod mewn gwaith i gyrraedd SATC, mae'n anodd nodi cyfanswm y gwariant ac efallai fod cyfleoedd i gyflawni gwaith gwella mewn ffordd fwy effeithlon wedi'u colli.** Nid yw Llywodraeth Cymru wedi monitro faint sydd wedi'i fuddsoddi i wella cartrefi i helpu i gyrraedd SATC. Mae strategaeth Llywodraeth Cymru a gyhoeddwyd yn 2010, *Gwella Bywydau a Chymunedau* yn dyfynnu amcangyfrif o £1.6 biliwn, ond nid yw union sail y ffigur hwnnw yn glir ac nid yw'n cynnwys unrhyw lwfans ar gyfer gwariant gan gymdeithasau tai heblaw am gymdeithasau LSVT. Nid yw'n bosibl ychwaith gadarnhau faint o'r arian hwn a fyddai wedi'i fuddsoddi gan landlordiaid drwy waith cynnal a chadw ac atgyweirio rheolaidd pe na bai SATC wedi'i chyflwyno.

21 Mae cynlluniau busnes landlordiaid, a gyflwynir i Lywodraeth Cymru bob blwyddyn, yn nodi eu bod yn bwriadu gwario tua £2.5 biliwn rhwng mis Ebrill 2011 a mis Mawrth 2017 ar atgyweiriadau mawr a gwaith cynnal a chadw wedi'i gynllunio. Rhagwelir y bydd gwariant yn cyrraedd £483 miliwn y flwyddyn yn 2012-13 a'r cyfartaledd yw bron £12,000 fesul eiddo dros y cyfnod cyfan. Yn ogystal, mae Cyngor Sir y Fflint yn rhagweld gwariant o £166 miliwn rhwng mis Ebrill 2013 a mis Mawrth 2018 os bydd y broses trosglwyddo stoc yn mynd rhagddi ar ôl pleidlais yn 2012. Cefnogir y gwariant rhagamcanol ar gyfer cymdeithasau LSVT gan ymrwymiad disgwyliedig gan Lywodraeth Cymru o £286 miliwn dros yr un cyfnod fel rhan o'r ymrwymiad gwaddoli a wna er mwyn cefnogi'r broses o drosglwyddo stoc. Nid yw Llywodraeth Cymru yn darparu unrhyw gyllid penodol ar gyfer cymdeithasau tai eraill er y gallant hwy, a landlordiaid eraill, gael gafael ar ffynonellau eraill o arian grant. Cefnogir gwariant awdurdodau lleol dros y cyfnod gan

ymrwymiad disgwyliedig gan Lywodraeth Cymru o £331 miliwn ar ffurf y Lwfans Atgyweiriadau Mawr.

22 Mae landlordiaid wedi nodi rhywfaint o ansicrwydd ynghylch eu cynlluniau buddsoddi yn y dyfodol. Mae'r ansicrwydd hwn yn ymwneud â rhagdybiaethau yn ymwneud ag: incwm - gan gynnwys newidiadau posibl mewn polisi rhent, trefniadau budd-dal tai ac, ar gyfer landlordiaid sy'n awdurdodau lleol, system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai; gwariant gofynnol - er enghraifft, os nad yw rhagdybiaethau ynghylch cyflwr y stoc neu brisiau'r farchnad yn gywir; a'u gallu hwy a gallu eu contractwyr i gyflawni'r rhaglenni gwella arfaethedig.

23 Mae landlordiaid wedi mabwysiadu dulliau gweithredu gwahanol wrth gontractio'r gwaith sydd ei angen i gyrraedd SATC a bu'r cydweithredu i sicrhau effeithlonrwydd ac arbedion maint yn gyfyngedig. Bu cyfranogiad mewn contractau a sefydlwyd gan gonsortia cymdeithasau tai yn gymysg, oherwydd pryderon ynghylch gwerth am arian yn rhannol. Mae Llywodraeth Cymru wedi pwysleisio i'r consortia gael eu sefydlu'n bennaf i gefnogi rhaglenni adeiladau newydd cymdeithasau. Nid yw'r adolygiad annibynnol o effeithiolrwydd trefniadau'r consortia a'u gwerth cyffredinol am arian a gynigiwyd gan Grŵp Gorchwyl a Gorffen y Gweinidog ar dai fforddiadwy yn 2008 wedi'i gynnal[8]. Fodd bynnag, ym mis Awst 2010, penderfynodd y Dirprwy Weinidog dros Dai ac Adfywio ar y pryd gynnwys materion yn ymwneud â rôl y consortia yn y dyfodol fel rhan o adolygiad â chwmpas ehangach o fuddsoddiad cymunedol cynaliadwy ym maes tai ac adfywio. Atgyfnerthodd yr adolygiad hwnnw[9] y pryderon a godwyd gan adolygiadau blaenorol a chydnabu nad oedd Llywodraeth Cymru wedi rhoi arweiniad clir i'r consortia yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

24 Mae'r amserlenni gwahanol sydd wedi dod i'r amlwg ar gyfer rhaglenni gwella awdurdodau lleol a'r cymdeithasau tai mwy wedi cyfyngu ar gyfleoedd i gydweithredu'n uniongyrchol yn eu trefniadau contractio hefyd. Mae cynnydd y broses o drosglwyddo stoc ac, i raddau, y pwyslais ar ymgynghori â thenantiaid lleol, wedi effeithio ar yr amserlenni hyn, sydd hefyd wedi arwain at wahaniaethau yn y ffordd y mae landlordiaid wedi cynllunio a blaenoriaethu eu rhaglenni gwella. Mae opsiynau ar gyfer cydweithredu mwy sylweddol wedi'u hystyried ond mae'r landlordiaid mwy hyn wedi tueddu i gontractio am waith ar sail unigol o hyd, drwy sefydlu'n aml eu cytundebau fframwaith/partneriaeth eu hunain, gan gefnu ar ddull traddodiadol yn seiliedig ar dendro cystadleuol ar gyfer prosiectau unigol.

25 **Mae'r ffaith bod y broses o drosglwyddo stoc wedi bod yn arafach na'r disgwyl mewn rhai awdurdodau lleol wedi rhwystro cynnydd tuag at gyrraedd SATC a, hyd yma, mae'r broses o drosglwyddo stoc wedi gorfod cael cymorth ariannol gwerth tua £500 miliwn.** Un wahanol i'r Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol yn Lloegr, ni chynigiodd Llywodraeth Cymru gymorth ariannol ychwanegol ar gyfer yr opsiynau o greu Sefydliad Rheolaeth Hyd Braich na'r defnydd o Fenter Cyllid Preifat. Yn sgîl hyn, nid oedd fawr ddim opsiwn ar gael i awdurdodau lleol ond ystyried trosglwyddo stoc os oeddent o'r farn na allent fforddio cyrraedd a chynnal SATC.

8 *Grŵp gorchwyl a gorffen ar dai fforddiadwy - adroddiad i'r Dirprwy Weinidog dros Dai,* Llywodraeth Cymru, Mehefin 2008.

9 *Adroddiad Grŵp Gorchwyl a Gorffen y Gweinidog ar fuddsoddiad cymunedol cynaliadwy ym maes tai ac adfywio,* Llywodraeth Cymru, Mawrth 2011 (heb ei gyhoeddi).

26 Cynhaliwyd y broses drosglwyddo gyntaf ar raddfa fawr, o Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr i Gymdeithas Tai Cymoedd i'r Arfordir, ym mis Medi 2003. Ond, ym mis Tachwedd 2006, cododd adolygiad Llywodraeth Cymru o'r strategaeth *Cartrefi Gwell* bryderon ynghylch awdurdodau eraill nad oeddent yn mynd ati i drosglwyddo stoc, er iddynt nodi nad oeddent yn gallu ariannu'r broses o gyrraedd SATC. Roedd rhywfaint o'r oedi hwn yn deillio o'r ffaith bod landlordiaid yn gobeithio y gallai opsiynau eraill, megis creu Sefydliadau Rheolaeth Hyd Braich, fod wedi bod yn bosibl pe bai polisi Llywodraeth Cymru yn newid. Roedd gwrthwynebiad lleol cryf mewn rhai ardaloedd i'r egwyddor o drosglwyddo stoc hefyd.

27 Roedd awdurdodau lleol nad oeddent wedi mynd ati i drosglwyddo stoc, er nad oeddent yn gallu ariannu'r broses o gyrraedd SATC, yn annhebygol o fod wedi gallu cwblhau'r broses drosglwyddo a chyflawni'r gwaith gwella angenrheidiol erbyn diwedd 2012. Cynhaliwyd pedair proses trosglwyddo stoc yn 2007 a 2008 ac mae pob un o'r cymdeithasau LSVT newydd bellach yn rhagamcan y byddant yn gallu cyrraedd SATC erbyn 31 Mawrth 2013. Mae'r chwe chymdeithas LSVT a grëwyd drwy drosglwyddo stoc ers dechrau 2009 wedi cytuno ar derfynau amser estynedig â Llywodraeth Cymru (Atodiad 5).

28 Hyd yma, mae'r broses o drosglwyddo stoc wedi gorfod cael cymorth ariannol gwerth o leiaf £476 miliwn. Mae hyn yn cynnwys:

- **a** Y gost i Drysorlys EM lle y gall y landlord sy'n awdurdod lleol gael taliad is am ei stoc oddi wrth y landlord newydd na'i ddyled tai gysylltiedig, oherwydd cyflwr ei stoc tai. Mae talu'r ddyled hon, gan gynnwys cost unrhyw daliadau ad-dalu benthyciad yn gynnar wedi costio £430 miliwn i Drysorlys EM, ar gyfer yr 11 o drosglwyddiadau stoc ar raddfa fawr a gynhaliwyd hyd yma.
- **b** Cost paratoi ar gyfer pleidleisiau tenantiaid a'u gweinyddu a, lle y bo'n briodol, y broses ddilynol o drosglwyddo'r stoc, gan gynnwys costau cyfreithiol a chostau ymgynghoriaeth. Cyfanswm y costau hyn fu o leiaf £46 miliwn hyd yma ac nid ydynt yn cynrychioli'r costau llawn sy'n ymwneud â hwyluso proses trosglwyddo stoc a datblygu'r cymdeithasau LSVT newydd.

29 **Nid yw Llywodraeth Cymru wedi gweithredu'n ddigon cyflym nac effeithiol i fonitro cynnydd a sicrhau bod landlordiaid yn rhoi blaenoriaeth i waith i gyrraedd SATC.** Er i Lywodraeth Cymru nodi cerrig milltir cynllunio disgwyliedig ar gyfer landlordiaid, nid yw'n glir a oedd y terfyn amser gwreiddiol o 2012 erioed yn realistig. Yn gyffredinol, roedd y nod o gyrraedd SATC o fewn 10 mlynedd yn fwy uchelgeisiol na'r nodau tebyg ar gyfer tai cymdeithasol yn Lloegr a'r Alban. Yn ogystal, nid oedd gan Lywodraeth Cymru wybodaeth gadarn i allu mesur graddau na chostau'r gwelliannau yn ansawdd tai yr oedd eu hangen i gyrraedd SATC pan bennodd y terfyn amser o 2012.

30 Ni phennodd Llywodraeth Cymru dargedau interim ar gyfer cynnydd tuag at gydymffurfio â SATC a, than 2010, nid oedd wedi ceisio mesur cynnydd landlordiaid yn gyson. Roedd swyddogion Llywodraeth Cymru o'r farn y gallai pennu targedau interim fod wedi annog landlordiaid i roi blaenoriaeth i welliannau yn y cartrefi hynny lle mai dim ond ychydig bach o waith yr oedd ei angen i gyrraedd SATC, ac osgoi mynd i'r afael â'r cartrefi gwaethaf a oedd ganddynt. Serch hynny, pe bai targedau o'r fath wedi'u diffinio'n briodol, gallent fod wedi darparu meincnodau y gallai Llywodraeth Cymru fod wedi'u defnyddio i fonitro'r cynnydd a wnaed gan landlordiaid yn rheolaidd ac yn

gyson. Mae'n bosibl y byddai hyn wedi annog gwelliannau cyflymach yn ansawdd y data ar gyflwr y stoc hefyd i ategu trefniadau cynllunio landlordiaid.

31 Mae Llywodraeth Cymru wedi canolbwyntio, a hynny'n rhesymol, ar yr heriau penodol sy'n wynebu awdurdodau lleol a chymdeithasau LSVT, ond nid yw wedi bod yn effeithiol o ran sicrhau bod pob landlord yn rhoi blaenoriaeth i waith i gyrraedd SATC. Mae Llywodraeth Cymru wedi cytuno ar estyniadau i'r terfyn amser o 2012 ar gyfer dau awdurdod lleol (Sir Gaerfyrddin a Phowys) a'r chwe chymdeithas LSVT a grëwyd ers dechrau 2009. Nid oes trefniant tebyg ar waith ar gyfer landlordiaid eraill nad ydynt yn disgwyl sicrhau cydymffurfiaeth lawn erbyn y terfyn amser gwreiddiol.

32 Nid yw'n glir pa sancsiynau y gallai Llywodraeth Cymru eu gosod neu y byddai'n eu gosod ar landlordiaid nad ydynt yn cyrraedd SATC erbyn y dyddiad targed a lle na chytunwyd ar estyniadau. Fodd bynnag, cyflwynodd Llywodraeth Cymru feini prawf newydd ar gyfer y Lwfans Atgyweiriadau Mawr yn 2008, a nododd fod yn rhaid i awdurdodau lleol feddu ar gynllun busnes dichonadwy i gyrraedd a chynnal SATC, neu fod yn ymrwymedig fel arall i weithio gyda Llywodraeth Cymru i sicrhau'r defnydd gorau o'r adnoddau sydd ar gael. Nid yw Llywodraeth Cymru wedi gosod y sancsiwn hwn, ond mae o'r farn bod y meini prawf newydd wedi mireinio ffocws rhai awdurdodau lleol o ran edrych o'r newydd ar opsiynau i gyrraedd SATC. Byddai atal y Lwfans Atgyweiriadau Mawr wedi'i gwneud hyd yn oed yn fwy anodd i awdurdodau lleol gyflawni gwaith gwella yn ymwneud â SATC.

33 Ar gyfer cymdeithasau tai nad ydynt yn rhai LSVT, nid oedd Llywodraeth Cymru o'r farn bod cyrraedd SATC yn gofyn am unrhyw beth a oedd yn wahanol iawn i'r Gofynion Ansawdd Datblygu presennol (ar gyfer anheddau presennol ac adferedig). Serch hynny, mae'r bwlch mewn gweithgarwch rheoleiddio yn sgîl yr Adolygiad Annibynnol o Dai Fforddiadwy yng Nghymru yn 2008 a throsiant staff wedi cyfrannu hefyd at ddiffyg parhad yng nghydberthnasau Llywodraeth Cymru â chymdeithasau tai a'i gwaith o graffu arnynt. Er enghraifft, nid oes unrhyw dystiolaeth glir bod Llywodraeth Cymru wedi cymryd camau i ymdrin â'r pryderon a godwyd gan ein gwaith arolygu cymdeithasau tai blaenorol ynghylch y cynnydd yr oedd rhai cymdeithasau tai yn ei wneud tuag at gyrraedd SATC. Mae'n glir hefyd fod rhai cymdeithasau tai wedi rhoi blaenoriaeth o ran eu sylw a'u buddsoddiad i raglenni adeiladau newydd yn hytrach na gwaith i gyrraedd SATC mewn cartrefi sy'n bodoli eisoes, yng nghyd-destun targedau eraill Llywodraeth Cymru ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy.

34 **Er bod tystiolaeth gadarnhaol o fuddiannau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol ehangach yn sgîl gwaith i gyrraedd SATC, gallai gweithgarwch fod yn fwy cydgysylltiedig ac nid oes fframwaith clir ar gyfer mesur llwyddiant.** Mae Llywodraeth Cymru wedi mynd ati'n gynyddol i hyrwyddo'r buddiannau ehangach hyn, yn enwedig drwy'r broses o ddatblygu ac ariannu'r prosiect 'i2i - hysbysu i ymrwymo' (i2i) i helpu landlordiaid, tenantiaid a chynghorwyr i gyrraedd SATC, gan gynnwys trosglwyddo stoc. Mae gwaith i2i wedi cynnwys datblygu'r polisi o annog prosesau recriwtio a hyfforddi wedi'u targedu drwy gynnwys 'cymalau cymdeithasol' fel gofynion craidd contractau caffael i annog pobl i recriwtio a hyfforddi gweithwyr o ardal

wedi'i thargedu a/neu'r rhai sydd wedi bod yn ddi-waith am gyfnod hir. Yn ogystal, ariannodd Llywodraeth Cymru ymchwil i godi ymwybyddiaeth o'r angen i leihau effaith amgylcheddol bosibl gwaith i gyrraedd SATC o ran gwastraff.

35 Cafodd Grŵp Gorchwyl a Gorffen diweddar y Gweinidog ar fuddsoddiad cymunedol cynaliadwy ym maes tai ac adfywio y dasg o ystyried sut y gellid sicrhau'r effeithiau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol gorau posibl yn sgîl buddsoddiadau cyhoeddus ym maes tai ac adfywio, gan gynnwys gwaith i gyrraedd SATC. Mae casgliadau'r grŵp yn pwysleisio nad oes prinder cyngor i landlordiaid. Fodd bynnag, mae ei adroddiad yn cydnabod, er gwaethaf rhai enghreifftiau o arfer ardderchog, fod anghysondeb o ran y nifer sy'n manteisio ar y cyngor hwn.

36 Yn fras, mae canfyddiadau'r Grŵp Gorchwyl a Gorffen yn adlewyrchu ein dadansoddiad ein hunain yn seiliedig ar y wybodaeth rydym wedi'i chael gan landlordiaid a rhanddeiliaid eraill. Ar y cyfan, roedd landlordiaid a oedd yn awdurdodau lleol ac yn gymdeithasau LSVT yn fwy tebygol na chymdeithasau tai eraill o honni ffocws cryf ar y buddiannau ehangach yn sgîl cyrraedd SATC. Nid yw hyn yn peri syndod o ystyried cyfrifoldebau adfywio ehangach awdurdodau lleol a graddau mwy a chrynhoad daearyddol stoc tai awdurdodau lleol a chymdeithasau LSVT.

37 Mae gan awdurdodau lleol swyddogaeth tai strategol barhaus i'w chyflawni o ran helpu i gydgysylltu buddsoddiad yn ymwneud â thai a sicrhau'r budd mwyaf ohono hyd yn oed os nad ydynt yn berchen ar unrhyw stoc tai nac yn ei rheoli mwyach. Pwysleisir pwysigrwydd y swyddogaethau strategol hyn yng nghanllawiau trosglwyddo stoc Llywodraeth Cymru. Fodd bynnag, mynegwyd pryderon ynghylch y flaenoriaeth isel a roddwyd i'r swyddogaethau tai strategol hyn. Dwysawyd y sefyllfa hon mewn rhai achosion yn sgîl colli staff i gymdeithasau LSVT newydd ar ôl trosglwyddo stoc. Mae gan rai awdurdodau gynlluniau i gyflwyno trefniadau newydd neu i ddefnyddio trefniadau presennol i ddechrau monitro cynnydd mewn perthynas â SATC a thrafod y cynnydd hwnnw yn fanylach â chymdeithasau tai yn eu hardal. Lle y mae stoc wedi'i throsglwyddo, mae'r cydberthnasau rhwng yr awdurdod lleol a'r gymdeithas LSVT newydd yn fwy eglur, er nad yw trefniadau adrodd wedi'u sefydlu'n llawn eto mewn rhai achosion.

38 Cyn ymarfer monitro Llywodraeth Cymru yn 2010, nid oedd wedi nodi unrhyw ddisgwyliadau penodol ar gyfer landlordiaid o ran monitro a gwerthuso buddiannau ehangach gwaith i gyrraedd SATC. Rhoddodd landlordiaid dystiolaeth gyfyngedig o effeithiau eu rhaglenni gwaith, er i rai nodi bod ganddynt gynlluniau i wneud gwaith gwerthuso yn y dyfodol. Mae'r ffaith nad oes tystiolaeth gadarn o'r buddiannau ehangach hyn a ddarperir gan landlordiaid yn adlewyrchu'r sefyllfa a nodwyd o'r blaen yn sgîl ein rhan mewn gwaith arolygu cymdeithasau tai rhwng 2005 a 2008. Fodd bynnag, mae'n glir nad yw'r ffaith nad oes data cadarn yn adlewyrchu ymdrech a ffocws landlordiaid i gyflawni'r buddiannau hyn, boed o waith yn ymwneud â SATC neu yn eu gweithgareddau eraill. Er nad yw'n hawdd mesur hyn, mae'r broses o gynllunio gwaith i gyrraedd SATC a'i gyflawni hefyd wedi cynyddu'r rhan y mae tenantiaid yn ei chwarae mewn materion rheoli tai, sydd bellach wrth wraidd y fframwaith rheoleiddio newydd ar gyfer cymdeithasau tai.

# Argymhellion

## Gwersi cyffredinol ym maes datblygu polisïau, monitro a gwerthuso

1 Mae gwersi i'w dysgu yn sgîl datblygu a chyflawni SATC y gellir eu cymhwyso i helpu i wella ansawdd prosesau llunio polisïau yn y dyfodol ac effeithiolrwydd y gwaith o'u rhoi ar waith. **Mae'r gwersi allweddol ar gyfer Llywodraeth Cymru yn ymwneud â:**

- a **meddu ar syniad clir o'r llinell sylfaen a goblygiadau tebygol ei nodau polisi o ran cost cyn pennu targedau realistig i'w cyflawni;**

- b **lle y mae'n ddibynnol ar sefydliadau trydydd parti i gyflawni ei hamcanion polisi, sicrhau:**

  - **nad yw'r sefydliadau hynny wedi'u cyfyngu o ran eu gallu (gan gynnwys gallu ariannol) i gyflawni;**

  - **bod gan y sefydliadau hynny ddealltwriaeth glir a chyson o'r gofynion arnynt, ac y darperir unrhyw ganllawiau angenrheidiol mewn ffordd amserol; a**

  - **bod fframwaith rheoli perfformiad effeithiol ar waith, gan gynnwys cymhellion a sancsiynau priodol i annog gwaith cyflawni;**

- c **rhoi ystyriaeth glir i rinweddau pennu targedau interim; a**

- ch **rhoi trefniadau cadarn ar waith i fonitro cynnydd, dangos gwerth am arian yn gyffredinol a rhannu arfer da.**

## Monitro a chyflwyno adroddiadau ar gydymffurfiaeth â SATC

2 Ceisiodd Llywodraeth Cymru fonitro cydymffurfiaeth landlordiaid â SATC yn gyntaf yn 2010, gan gyhoeddi'r canlyniadau ym mis Mawrth 2011. Fodd bynnag, rydym wedi nodi nifer o bryderon ynghylch ansawdd a chysondeb y data a ddarparwyd gan landlordiaid. Mae Llywodraeth Cymru wedi ailgynnull grŵp monitro i drafod trefniadau casglu data yn y dyfodol. **Argymhellwn y dylai Llywodraeth Cymru:**

- a **cyflwyno proses flynyddol i fonitro cydymffurfiaeth landlordiaid â SATC o 31 Mawrth 2012 ymlaen;**

- b **asesu cysondeb o ran y ffordd y mae landlordiaid yn dehongli meini prawf methiant derbyniol a'r amgylchiadau lle y cymhwysir y meini prawf;**

- c **gofyn i landlordiaid ddisgrifio'r sail dystiolaeth sy'n ategu unrhyw ddata a ddarperir ganddynt;**

- ch **sicrhau bod gan bob landlord systemau ar waith sy'n gallu rhoi'r data angenrheidiol, gan gynnwys cofnod clir o amgylchiadau 'methiannau derbyniol', neu eu bod yn ymrwymedig i ddatblygu systemau o'r fath;**

- d **ailgynllunio'r ffurflen fonitro er mwyn monitro cyfran y cartrefi lle y ceir cydymffurfiaeth tŷ cyfan neu elfennaidd â SATC o ganlyniad i fethiannau derbyniol, o leiaf yn rhannol;**

- dd **cyhoeddi manylion llawnach o'r gydymffurfiaeth y mae landlordiaid unigol wedi'i nodi ag elfennau gwahanol o SATC, er mwyn egluro faint o waith sydd wedi'i gwblhau a'i arwyddocâd, a'r hyn sydd angen ei wneud o hyd er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth lawn; a**

e **dilysu ffurflenni monitro landlordiaid drwy, er enghraifft:**

- **comisiynu hapwiriadau annibynnol ar sampl o gartrefi yr ystyrir eu bod yn cydymffurfio â SATC yn llawn er mwyn cadarnhau cysondeb o ran y ffordd y mae landlordiaid yn dehongli gofynion SATC; neu**
- **gomisiynu arolwg o gyflwr y stoc, megis arolwg Byw yng Nghymru yn 2008, er mwyn gallu cymharu'r canlyniadau â ffurflenni monitro landlordiaid.**

3 Ym mis Medi 2011, gofynnodd Llywodraeth Cymru am ddiweddariad gan bob landlord i gadarnhau ei amserlen ragamcanol ddiwethaf ar gyfer sicrhau cydymffurfiaeth lawn â SATC. **Argymhellwn:**

a **y dylid ailasesu disgwyliadau landlordiaid yn rheolaidd fel rhan o'r ffurflenni monitro blynyddol a argymhellir gan ganolbwyntio, ar ôl sicrhau bod SATC wedi'i chyrraedd, ar y camau gweithredu sydd eu hangen i barhau i gydymffurfio â hi;**

b **y dylid cyflwyno adroddiad ar gynnydd yn erbyn ymrwymiadau blaenorol yn ymwneud â chyrraedd SATC hefyd, yn yr un ffordd i raddau helaeth ag y mae'n ofynnol i gymdeithasau LSVT ddangos cynnydd yn erbyn yr ymrwymiadau a wneir i denantiaid fel rhan o broses trosglwyddo stoc;**

c **y dylai Llywodraeth Cymru ystyried gyda landlordiaid fuddiannau ac ymarferoldeb cyfuno rhai neu bob un o'r ceisiadau cyfredol am wybodaeth yn ymwneud â chynlluniau busnes landlordiaid, cydymffurfiaeth â SATC, ffurflenni ystadegol eraill ac, yn achos cymdeithasau tai, yr hunanasesiadau mwy cyffredinol sy'n ofynnol fel rhan o'r fframwaith rheoleiddio newydd, yn un ffurflen flynyddol gyfunol; ac**

ch **y dylai Llywodraeth Cymru annog pob landlord i roi gwybod i denantiaid unigol a ystyrir bod eu cartref yn cydymffurfio â SATC ac, os nad ydyw, roi amserlen ar gyfer gwella.**

## Hyrwyddo a gwerthuso'r buddiannau ehangach a gyflawnir yn sgîl gwaith yn ymwneud â SATC

4 Gwnaeth adroddiad Grŵp Gorchwyl a Gorffen y Gweinidog ym mis Mawrth 2011 ar fuddsoddiad cymunedol cynaliadwy ym maes tai ac adfywio nifer o argymhellion a ddylai wella prosesau caffael a hyrwyddo mwy o bwyslais ar sicrhau a monitro'r buddiannau ehangach mwyaf posibl a allai ddeillio o wariant SATC, os cânt eu rhoi ar waith yn effeithiol. **O gofio bod landlordiaid yn rhagweld y byddant yn gwario rhyw £2.5 biliwn i gyrraedd a chynnal SATC rhwng mis Ebrill 2011 a mis Mawrth 2017, dylai Llywodraeth Cymru:**

a **ymateb yn ddi-oed i argymhellion adroddiad y Grŵp Gorchwyl a Gorffen a chyhoeddi cynllun gweithredu clir i gydgysylltu gwaith yn well i sicrhau'r buddiannau ehangach mwyaf posibl yn sgîl gwariant yn ymwneud â SATC;**

b **datblygu fframwaith clir ar gyfer asesu gwerth am arian (gan gynnwys y buddiannau ehangach a gyflawnwyd) yn sgîl gwariant landlordiaid ar SATC sy'n egluro'r disgwyliadau sydd ganddi o bob landlord mewn perthynas â chasglu data; a**

c **gweithio gyda Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru i adolygu'r ffordd y mae awdurdodau lleol yn cyflawni eu swyddogaethau tai strategol a rhannu arfer da, gan gynnwys mewn perthynas â'r ffordd y mae awdurdodau lleol yn gweithio gyda landlordiaid tai cymdeithasol i sicrhau'r buddiannau mwyaf posibl yn sgîl gwaith gwella yn ymwneud â SATC.**

## Newidiadau posibl i SATC

5 Mae adolygiad Grŵp Gorchwyl a Gorffen y Gweinidog o dai fforddiadwy yng Nghymru a gynhaliwyd ym mis Mehefin 2008, a'r strategaeth dai, Gwella Bywydau a Chymunedau, a gyhoeddwyd yn 2010, wedi codi'r posibilrwydd o newidiadau i SATC, yn enwedig mewn perthynas â thlodi tanwydd, iechyd a newid yn yr hinsawdd. Fodd bynnag, cafwyd bod landlordiaid yn pryderu am effaith newidiadau posibl ar eu cyllid a'u hymrwymiadau gwaith presennol. **Dylai Llywodraeth Cymru, mewn ymgynghoriad â landlordiaid a thenantiaid, egluro ei bwriad o ran cyflwyno unrhyw newidiadau i ofynion sylfaenol SATC a'r amserlenni a fyddai'n gymwys i unrhyw ofynion newydd. Byddai hyn yn dileu ansicrwydd ac yn galluogi landlordiaid i ymgorffori unrhyw newidiadau yn eu rhaglenni gwaith yn fwy effeithlon.**

## Nodi atebion i gartrefi na ragwelir y byddant yn cyrraedd SATC erbyn mis Mawrth 2017

6 Yn ôl amcanestyniadau landlordiaid yn 2010, disgwyliwyd na fyddai 21 y cant o'r holl dai cymdeithasol (46,000 o gartrefi) yn cyrraedd SATC yn llawn erbyn 31 Mawrth 2017. Un o'r pum awdurdod lleol lle y mae tenantiaid wedi pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc neu lle y bwriedir cynnal pleidlais ond nad yw wedi'i chynnal eto oedd yn berchen ar bron bob un (95 y cant) o'r cartrefi hyn. Mae'n bosibl y bydd yr amcanestyniadau hyn yn newid yn sgîl gwaith diweddar i ddiwygio cynlluniau busnes rhai awdurdodau lleol a chanlyniad y pleidleisiau arfaethedig ar drosglwyddo stoc. **Serch hynny, dylai Llywodraeth Cymru:**

a **nodi ei disgwyliadau yn glir, o ran gwella amodau tai, o'r landlordiaid hynny na allant gydymffurfio â SATC yn llawn o fewn amserlen resymol ac yng nghyd-destun y fframwaith polisi ac ariannol presennol; ac**

b **ystyried yr holl opsiynau polisi sydd ar gael i helpu i oresgyn y rhwystrau i gyrraedd SATC.**

# Rhan 1 - Mae llawer o denantiaid wedi gweld gwelliannau sylweddol yn ansawdd eu tai er na fydd y nod gwreiddiol y byddai'r holl dai cymdeithasol yn cyrraedd SATC erbyn 2012 yn cael ei gyflawni am gryn amser

**1.1** Mae'r rhan hon o'r adroddiad yn ystyried y cynnydd a wneir gan landlordiaid tai cymdeithasol i gyrraedd SATC. Mae landlordiaid tai cymdeithasol yn cynnwys:

- **a** awdurdodau lleol, lle rydym yn gwahaniaethu rhwng yr awdurdodau hynny a benderfynodd gadw eu stoc tai yn hytrach na chynnal pleidlais tenantiaid ar drosglwyddo stoc, ac awdurdodau eraill lle y mae tenantiaid wedi pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc neu'n aros am bleidlais;
- **b** cymdeithasau tai a grëwyd ers 2003 drwy drosglwyddo stoc tai yn wirfoddol ar raddfa fawr o awdurdodau lleol (cymdeithasau LSVT); a
- **c** chymdeithasau tai eraill.

**1.2** Pennodd Llywodraeth Cymru darged y dylai'r holl dai cymdeithasol gyrraedd SATC erbyn diwedd 2012. Yn ymarferol, mae'n dehongli'r terfyn amser hwn yn 31 Mawrth 2013 gan fod landlordiaid yn tueddu i gynllunio a chyflawni rhaglenni gwaith gwella ar sail blwyddyn ariannol.  Mae chwe chymdeithas LSVT a dau awdurdod lleol wedi cytuno ar estyniadau Llywodraeth Cymru i'r dyddiad targed yn ffurfiol.

## Mae data a gasglwyd gan Lywodraeth Cymru yn nodi i 26 y cant o dai cymdeithasol gyrraedd SATC yn llawn erbyn mis Mawrth 2010, er bod pryderon ynghylch ansawdd rhywfaint o'r data a ddarparwyd gan landlordiaid

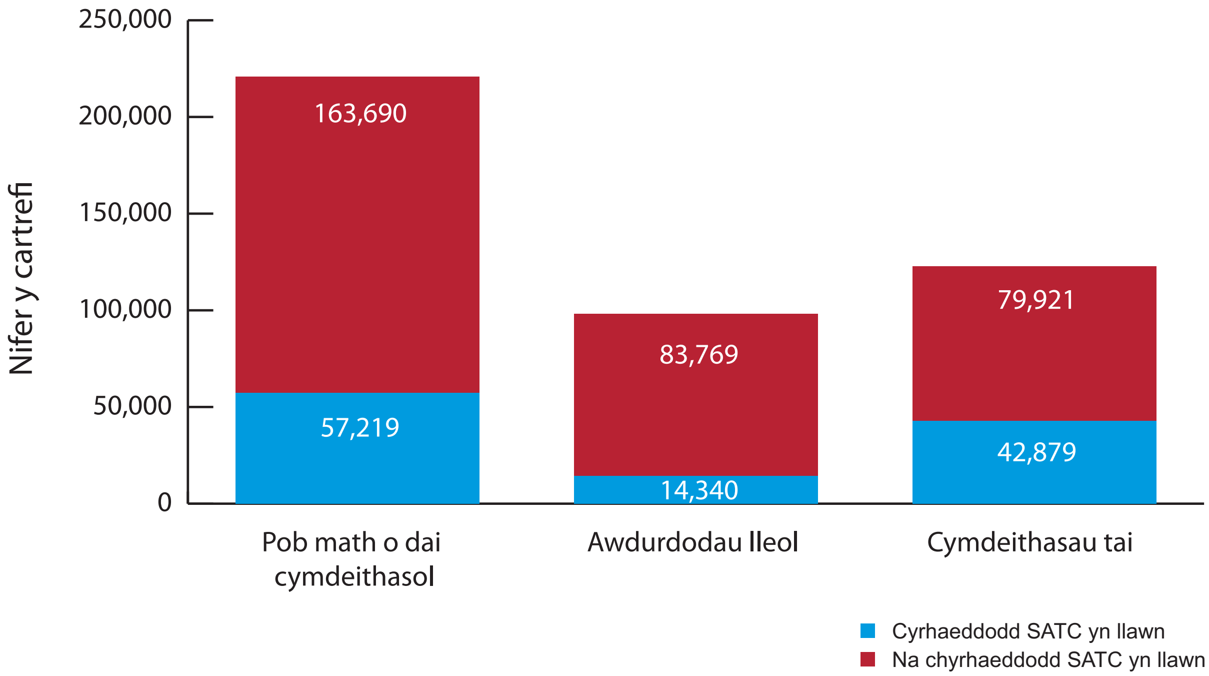
### Mae landlordiaid wedi nodi i 26 y cant o dai cymdeithasol gyrraedd SATC erbyn 31 Mawrth 2010

**1.3** Ar ddechrau 2010, sefydlodd Llywodraeth Cymru grŵp yn cynnwys cynrychiolwyr landlordiaid a rhanddeiliaid eraill i ddatblygu dull o fonitro'r cynnydd a wneir tuag at gyrraedd SATC. Ar ôl i Lywodraeth Cymru ddatblygu templed ar gyfer ffurflenni monitro, ysgrifennodd at bob landlord ar ddiwedd mis Gorffennaf 2010.

**1.4** Ym mis Mawrth 2011, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru adroddiad yn crynhoi canfyddiadau'r ymarfer monitro[10]. Roedd yr adroddiad yn cynnwys y cynnydd a wneir gan fathau gwahanol o landlord ond ni nododd lefel gyfartalog y gydymffurfiaeth â SATC a nodwyd ar gyfer pob math o dai cymdeithasol. Fodd bynnag, mae'r data sylfaenol yn dangos i 26 y cant o'r holl dai cymdeithasol - tua 57,000 o gartrefi - gyrraedd SATC yn llawn ar 31 Mawrth 2010 (Ffigur 2).

10 *Social landlords performance in achieving the Welsh Housing Quality Standard,* Llywodraeth Cymru, Mawrth 2011.

**Ffigur 2 - Nifer y cartrefi y mae landlordiaid cymdeithasol yn berchen arnynt sy'n cydymffurfio â SATC yn llawn, 31 Mawrth 2010**




*Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Cymru o ddata a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru yn seiliedig ar ffurflenni monitro landlordiaid.*

**1.5** Mae gwahaniaethau yn y safonau ansawdd sydd wedi'u pennu ar gyfer tai cymdeithasol ledled y Deyrnas Unedig, y dyddiadau targed ar gyfer cyrraedd y safonau hyn a'r ffordd y caiff cydymffurfiaeth ei mesur (Blwch 1 ar dudalen 6 ac Atodiad 2). Mae'r gofynion sylfaenol yng Nghymru yn fwy heriol na'r safonau mewn mannau eraill. Mae'r sefyllfa a nodwyd yn ddiweddar mewn rhannau eraill o'r Deyrnas Unedig fel a ganlyn:

**a** mae'r Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol wedi nodi i 77 y cant o dai cymdeithasol yn Lloegr gyrraedd y Safon Tai Gweddus yn 2009[11];

**b** mae Llywodraeth yr Alban wedi nodi i 38 y cant o dai cymdeithasol gyrraedd Safon Ansawdd Tai'r Alban yn 2010[12]; ac

**c** yng Ngogledd Iwerddon, mae'r Weithrediaeth Dai wedi nodi i 85 y cant o dai cymdeithasol gyrraedd y Safon Tai Gweddus yn 2009[13].

**1.6** Mae angen dehongli'r ffigurau hyn yng nghyd-destun cymariaethau hanesyddol o gyflwr y stoc tai. Er enghraifft, amcangyfrifodd Arolwg Cyflwr Tai Lloegr fod 61 y cant o dai cymdeithasol yn Lloegr yn 'weddus' yn 2001. I'r gwrthwyneb, nododd arolwg Byw yng Nghymru yn 2004 fod llai nag un y cant o dai cymdeithasol yn cyrraedd SATC.

11 *English Housing Survey – Housing Stock Summary Statistics 2009*, Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, Gorffennaf 2011.

12 *Scottish House Condition Survey – Key Findings 2010*, Llywodraeth yr Alban, Tachwedd 2011.

13 *Northern Ireland House Condition Survey 2009 – Main Report*, Gweithrediaeth Dai Gogledd Iwerddon, Mai 2011.

**1.7** Gall y ffigurau a ddyfynnir o arolygon annibynnol o gyflwr y stoc fod yn wahanol hefyd i'r rhai sy'n seiliedig ar ffurflenni monitro landlordiaid. Y rheswm dros hyn yn rhannol yw am nad yw'r arolygon hyn o gyflwr y stoc o reidrwydd yn ystyried eithriadau penodol yn nhelerau'r safonau unigol. Ym mis Ionawr 2010, nododd y Swyddfa Archwilio Genedlaethol fod yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol wedi amcangyfrif, yn seiliedig ar ffurflenni monitro landlordiaid, y byddai 92 y cant o dai cymdeithasol yn Lloegr yn cyrraedd y Safon Tai Gweddus erbyn diwedd 2010[14]. Yn seiliedig ar ffurflenni monitro landlordiaid hefyd, mae Rheoleiddiwr Tai'r Alban wedi nodi i 56 y cant o dai cymdeithasol gyrraedd Safon Ansawdd Tai'r Alban ym mis Mawrth 2010[15].

## Ceir gwahaniaethau clir rhwng landlordiaid sy'n adlewyrchu amrywiadau yn oedran a chyflwr hanesyddol eu stoc tai yn rhannol

**1.8** Mae canran y cartrefi yr aseswyd eu bod yn cyrraedd SATC yn llawn yn amrywio'n sylweddol rhwng ac ymhlith mathau gwahanol o landlord (Ffigur 3). Yn gyffredinol, nodwyd bod 35 y cant o gartrefi cymdeithasau tai wedi cyrraedd SATC erbyn 31 Mawrth 2010. Ar gyfer cymdeithasau LSVT, roedd cyfran y cartrefi yr aseswyd eu bod yn cyrraedd SATC yn amrywio rhwng 0 y cant (Tai Ceredigion a Tai Calon) a 54 y cant (Cartrefi RhCT). Ar gyfer y cymdeithasau tai eraill, roedd cyfran y cartrefi yr aseswyd eu bod yn cyrraedd SATC yn amrywio rhwng 9 y cant (Cymdeithas Tai Rhondda) a 100 y cant (Ymddiriedolaeth Tai Casnewydd)[16].

**Ffigur 3 - Cydymffurfiaeth a nodwyd â SATC ar 31 Mawrth 2010, yn ôl landlord**

| Math o landlord | Canran y cartrefi a gyrhaeddodd SATC yn llawn, 31 Mawrth 2010 | |
|---|---|---|
| | Cyfartaledd | Ystod fesul landlord |
| **Cymdeithasau tai (38)** | **35** | **0 - 100** |
| Cymdeithasau LSVT (10)[1] | 20 | 0 - 54 |
| Cymdeithasau tai eraill (28) | 49 | 9 - 100 |
| **Awdurdodau lleol (12)[2]** | **15** | **0 - 60** |
| Awdurdodau lleol sy'n cadw stoc (6)[3] | 34 | 9 - 60 |
| Awdurdodau lleol eraill (6)[4] | 0 | 0 - 1 |
| **Pob math o dai cymdeithasol (50)** | **26** | **0-100** |

Nodiadau

1 Mae ffigurau cymdeithasau LSVT yn cynnwys Cartrefi Cymunedol Gwynedd a Tai Calon, a grëwyd drwy drosglwyddo stoc awdurdodau lleol o Gyngor Gwynedd a Chyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent ym mis Ebrill a mis Gorffennaf 2010 yn y drefn honno (cyn i Lywodraeth Cymru gyhoeddi ei chais am ddata ar gydymffurfiaeth â SATC).

2 Yn ei hadroddiad monitro, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ffigur cyfanredol o 16 y cant ar gyfer awdurdodau lleol a data a awgrymodd ystod rhwng 0 a 71 y cant. Fodd bynnag, roedd y ffigur o 71 y cant a ddefnyddiwyd ar gyfer Cyngor Sir Ynys Môn yn seiliedig ar ddull cyfrifo anghywir. Rydym wedi addasu ein dadansoddiad yn unol â hynny, gan ddefnyddio ffigur cydymffurfio diwygiedig o 30 y cant (Atodiad 5).

3 Yr awdurdodau lleol hynny a benderfynodd gadw eu stoc tai yn hytrach na chynnal pleidlais tenantiaid ar drosglwyddo stoc.

4 Yr awdurdodau lleol hynny a oedd, ar 31 Mawrth 2010, yn dal i fwriadu cynnal pleidlais tenantiaid ar yr opsiwn o drosglwyddo stoc neu lle yr oedd tenantiaid wedi pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc cyn hynny. Mae'r ffigurau hyn hefyd yn cynnwys Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot, lle y pleidleisiodd y tenantiaid dros drosglwyddo'r stoc ym mis Mawrth 2010 ond na ddigwyddodd hynny tan fis Mawrth 2011.

*Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Cymru o ddata a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru yn seiliedig ar ffurflenni monitro landlordiaid.*

---

14 *The Decent Homes Programme,* Swyddfa Archwilio Genedlaethol, Ionawr 2010.

15 *Scottish Housing Quality Standard Progress Update 2009/10,* Rheoleiddiwr Tai'r Alban, Mawrth 2011.

16 Mae stoc tai Ymddiriedolaeth Tai Casnewydd wedi'i hailadeiladu'n gyfan gwbl ar ôl i tua 500 o gartrefi parod gael eu trosglwyddo o Gyngor Dinas Casnewydd yn 2001.

**1.9** Nodwyd mai dim ond 15 y cant o gartrefi awdurdodau lleol oedd wedi cyrraedd SATC erbyn 31 Mawrth 2010. Yn y chwe awdurdod hynny lle yr oedd tenantiaid wedi pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc, lle nad oeddent wedi pleidleisio eto neu lle nad oedd y stoc wedi'i throsglwyddo eto, nid oedd mwy nag 1 y cant o gartrefi yn cyrraedd SATC. Ond roedd gwahaniaethau amlwg rhwng y chwe awdurdod a oedd wedi dewis cadw eu stoc tai: yn Sir Benfro, nodwyd bod 60 y cant o gartrefi wedi cyrraedd SATC o gymharu â dim ond 9 y cant yn Sir Gaerfyrddin.

**1.10** Yn fras, mae'r gwahaniaethau ym mherfformiad mathau gwahanol o landlord yn adlewyrchu amrywiadau yn oedran a chyflwr eu stoc tai pan sefydlwyd SATC neu, yn achos cymdeithasau LSVT, ansawdd y stoc a etifeddwyd ganddynt pan gawsant eu creu. Er nad yw hyn yn wir bob tro, mae stoc cymdeithasau tai wedi tueddu i fod yn fwy newydd ac mewn cyflwr gwell na'r stoc sy'n perthyn i awdurdodau lleol.

**1.11** Yn wahanol i awdurdodau lleol, bu'n ofynnol i gymdeithasau tai ddangos buddsoddiad dros gyfnod yn y gwaith o gynnal a chadw a gwella eu stoc fel rhan o'r gyfundrefn reoleiddio. Cyflwynodd yr hen reoleiddiwr tai yng Nghymru (Tai Cymru) Ofynion Ansawdd Datblygu yn 1996 ar gyfer gwaith gwella sy'n cael arian grant. Yn 1997, cyflwynwyd y gofynion hyn fel gofyniad rheoleiddio i gymdeithasau tai ei fodloni yn eu holl stoc bresennol o fewn 10 mlynedd. I'r gwrthwyneb, nododd strategaeth Llywodraeth Cymru *Cartrefi Gwell* danfuddsoddiad parhaus yn y gwaith o gynnal a chadw ac atgyweirio tai awdurdodau lleol[17].

## Nododd landlordiaid fod llawer o gartrefi nad oeddent yn cyrraedd SATC yn llawn yn bodloni rhai elfennau o'r Safon, a'r diffyg mwyaf yn gyffredinol oedd safonau ystafelloedd ymolchi a cheginau

**1.12** Mae rhai landlordiaid wedi dewis gwneud gwaith gwella drwy gynllunio a chyflawni rhaglenni sy'n sicrhau bod pob elfen o gartref yn cyrraedd SATC mewn cyfnod penodedig. Er enghraifft, nododd Cymdeithas Tair Sir Fynwy mai hwn fu ei dull gweithredu dewisol ers i'r stoc gael ei throsglwyddo o'r awdurdod lleol yn 2008. Deilliodd y dull gweithredu hwn, sy'n rhoi blaenoriaeth i'r 'gwaethaf yn gyntaf' o ran cyflwr presennol yr eiddo, o waith ymgysylltu â thenantiaid yn ystod y broses trosglwyddo stoc. Mae Cyngor Sir Caerfyrddin, wedi'i lywio drwy ymgysylltu â thenantiaid hefyd, wedi rhoi blaenoriaeth i welliannau ar ystadau lle y mae'r tenantiaid yn aros am y cyfnod hwyaf ar gyfartaledd.

**1.13** Er bod landlordiaid eraill yn cyflawni gwelliannau tŷ cyfan lle y bo'n briodol o bosibl, er enghraifft, lle y mae eiddo yn wag, mae'r rhan fwyaf wedi canolbwyntio ar ddull mwy 'elfennaidd' drwy, er enghraifft, atgyweirio pob to mewn ardal ar yr un pryd. Gall pecynnu gwaith yn y ffordd hon arwain at effeithlonrwydd ac arbedion maint, er y gall dull gweithredu'r tŷ cyfan wneud hynny hefyd, yn dibynnu ar yr amgylchiadau. Roedd rhai landlordiaid wedi rhoi'r gorau i gyflawni gwelliannau tŷ cyfan mewn cartrefi gwag am fod tenantiaid presennol o'r farn ei bod yn ffafrio tenantiaid newydd mewn ffordd annheg.

17 *Cartrefi gwell i bobl Cymru: strategaeth dai genedlaethol i Gymru,* Llywodraeth Cymru, Gorffennaf 2001.

**1.14** Gall dull gweithredu elfennaidd sicrhau hefyd fod pob tenant yn manteisio ar rywfaint o waith gwella yn gynt nag a allai fod yn wir fel arall (Astudiaeth Achos 1). Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd y dull gweithredu hwn yn amharu ar denantiaid yn llai ond am gyfnod hwy. Mae Tai Cymunedol Bron Afon wedi bod yn cyflawni gwelliannau mewnol ar sail tŷ cyfan, gyda'r nod o gwblhau gwaith ar gartrefi tenantiaid unigol o fewn amserlen o dair wythnos. Ar gyfer gwaith arall, megis ffenestri, drysau, toeon a rendro, mae dull elfennaidd wedi'i fabwysiadu. Dywedodd Cymdeithas Tai Cymoedd i'r Arfordir ei bod wedi symud tuag at gyflawni'r holl waith mewnol angenrheidiol ar yr un pryd er mwyn amharu llai ar denantiaid. Mae'r Gymdeithas hefyd wedi bod yn cyflawni gwelliannau tŷ cyfan ar gartrefi 'anhraddodiadol', sy'n cynnwys adeiladau concrit, adeiladau pren, adeiladau wedi'u gwneud o ddur ac adeiladau parod. Ar y cyfan, mae'r adeiladau hyn yn anos eu hadnewyddu na'r rhai a adeiladwyd gan ddefnyddio dulliau traddodiadol.

**1.15** Mae'r dull 'elfennaidd' dewisol o gyflawni'r gwaith gwella angenrheidiol yn rhan o'r rheswm pam yr oedd cyfran lawer mwy o'r cartrefi yn bodloni o leiaf rai o ofynion craidd SATC na'r rhai a oedd yn eu bodloni'n llawn. O ganlyniad, nid yw mesur cyfradd cydymffurfiaeth tŷ cyfan o reidrwydd yn adlewyrchu faint o waith gwella sydd wedi'i gwblhau neu sydd ei angen o hyd neu ei arwyddocâd o ran cost. Nododd landlordiaid fod dros dri chwarter o'r holl gartrefi wedi cyrraedd SATC mewn perthynas â synwyryddion mwg, ffenestri, toeon a drysau allanol (Ffigur 4).

### Astudiaeth Achos 1 - Rhaglen gwaith gwella Cyngor Sir Ynys Môn i gyrraedd SATC

Yn 2007-08, daeth y Cyngor i'r casgliad bod angen buddsoddiad o £34.5 miliwn i gydymffurfio â SATC erbyn 2012. Yn 2008, lluniodd gontract partneru ar gyfer rhaglen 'Buddsoddiad Mewnol' gwerth £20 miliwn i adnewyddu ceginau, ystafelloedd ymolchi ac ailweirio trydanol. Cyflawnir gweddill y rhaglen waith o dan gontractau ar wahân neu gan adran gwaith y Cyngor ei hun. Mae'r adran gwaith hefyd yn cyflawni gwaith Buddsoddiad Mewnol mewn nifer cymharol fach o gartrefi, ac yn unol â'r un gweithdrefnau o ran gofal cwsmeriaid â'r prif gontractwr. Erbyn mis Mawrth 2010, roedd y Cyngor wedi gwario £14.6 miliwn o'r £34.5 miliwn yr amcangyfrifwyd y byddai ei angen, ac roedd ar y trywydd cywir i orffen y gwaith angenrheidiol erbyn diwedd 2012.

Er mwyn rhaglennu'r gwaith yn effeithlon, rhannodd y Cyngor ei stoc tai yn saith ardal ddaearyddol. Trefnwyd gwaith er mwyn sicrhau y byddai cynifer o denantiaid â phosibl yn cael budd o fuddsoddiad yn y blynyddoedd cynnar, a hefyd i fynd i'r afael â'r tai gwaethaf yn gyntaf. Gosodwyd ceginau ac ystafelloedd ymolchi newydd a chyflawnwyd gwelliannau gwresogi yn gyntaf, gan mai hwy oedd blaenoriaeth tenantiaid. Cyflawnwyd gwaith mewnol arall, megis ailweirio, ar yr un pryd ble bynnag yr oedd ei angen. Cwblheir yr holl waith gwella hanfodol ar eiddo gwag, gan gynnwys y gegin, yr ystafell ymolchi ac ailweirio cyn ailosod yr eiddo.

Noder

Mae'r gymdeithas LSVT gyfagos, Cartrefi Conwy, wedi gweithredu mewn ffordd debyg gan gynnwys yr un contractwr ar ôl i'r stoc tai gael ei throsglwyddo o Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy yn 2008. Mae'r Gymdeithas hefyd wedi dweud ei bod ar y trywydd cywir i gyrraedd SATC ym mhob un o'i chartrefi erbyn 31 Mawrth 2013.

**1.16** Ar gyfer yr elfennau craidd eraill - yn ymwneud â systemau gwres canolog, effeithlonrwydd ynni, gwaith trydanol, gwaith allanol, ceginau ac ystafelloedd ymolchi - roedd cartrefi yr oedd cymdeithasau tai yn berchen arnynt yn fwy tebygol o fodloni gofynion unigol SATC na'r rhai yr oedd awdurdodau lleol yn berchen arnynt. Er enghraifft, roedd gan dros hanner y cartrefi yr oedd cymdeithasau tai yn berchen arnynt geginau ac ystafelloedd ymolchi a gyrhaeddodd SATC o gymharu â thraean o gartrefi yr oedd awdurdodau lleol yn berchen arnynt.

**Ffigur 4 - Cydymffurfiaeth a nodwyd ag elfennau craidd penodol o SATC, ar 31 Mawrth 2010**[1]

| Elfennau | Cyrraedd SATC (canran y cartrefi)[1] | |
|---|---|---|
| | Cyfartaledd | Ystod fesul landlord |
| Synwyryddion mwg | 91 | 25 - 100 |
| Ffenestri | 90 | 31 - 100 |
| Toeon | 85 | 33 - 100 |
| Drysau allanol | 80 | 36 - 100 |
| Systemau gwres canolog | 68 | 16 - 100 |
| Effeithlonrwydd ynni | 64 | 2 - 100 |
| Gwaith trydanol | 63 | 1 - 100 |
| Gwaith allanol[2] | 54 | 0 - 100 |
| Ceginau | 49 | 1 - 100 |
| Ystafelloedd ymolchi | 48 | 2 - 100 |
| **Pob elfen** | **26** | **0 - 100** |

Nodiadau

1 Ni ofynnwyd i landlordiaid nodi'n benodol y graddau yr aseswyd bod cartrefi yn 'bodloni gofynion yr unigolyn', er y dylai hyn fod yn rhan o'r asesiad o gydymffurfiaeth ag elfennau penodol, mewn egwyddor o leiaf.

2 Mae'r gofyniad o ran gwaith allanol yn ymwneud â sicrhau bod cartrefi mewn amgylcheddau deniadol a diogel y gall tenantiaid uniaethu â hwy ac ymfalchïo ynddynt.

*Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Cymru o ddata a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru yn seiliedig ar ffurflenni monitro landlordiaid.*

## Mae cyfanswm nifer y cartrefi yr aseswyd eu bod yn cyrraedd SATC yn llawn yn debygol o gynnwys cartrefi lle yr ystyriwyd bod un elfen neu fwy yn 'fethiant derbyniol'

**1.17** Mae'r cartrefi hynny yr aseswyd eu bod yn cyrraedd SATC yn llawn yn debygol o gynnwys cartrefi lle yr ystyriwyd bod un elfen neu fwy yn 'fethiant derbyniol'. Cyflwynodd Llywodraeth Cymru y cysyniad hwn mewn canllawiau diwygiedig yn 2008[18] ac amlinellodd yr amgylchiadau canlynol a allai fod yn gymwys:

**a** *Cyfyngiadau ffisegol:* sy'n golygu bod landlordiaid yn asesu na ellir gwneud gwaith i gyrraedd SATC. Er enghraifft pe bai'n amhosibl bodloni'r gofyniad ar gyfer man gwastad yn yr awyr agored am fod yr eiddo ar lechwedd serth.

**b** *Amseriad neu gost:* lle y byddai cyrraedd SATC yn gofyn am waith adnewyddu mawr nad yw'n gosteffeithiol ynddo'i hun neu am resymau o ran amseru. Mewn rhai achosion, dywedodd landlordiaid eu bod wedi dymchwel neu werthu eiddo o ganlyniad i gostau cyrraedd SATC, o leiaf yn rhannol.

**c** *Dewis tenantiaid:* Cododd sawl landlord faterion gyda ni mewn perthynas â'r gofyniad i ddarparu baddon a chawod ar wahân. Pan oedd lle yn gyfyngedig mewn ystafelloedd ymolchi, efallai y byddai tenantiaid yn dewis cadw cawod cerdded i mewn yn hytrach na gosod cawod dros faddon newydd yn ei lle er mwyn cyrraedd SATC.

18 *The Welsh Housing Quality Standard: revised guidance for landlords on interpretation and achievement of the Welsh Housing Quality Standard,* Llywodraeth Cymru, Gorffennaf 2008.

**1.18** Os mai dewis tenantiaid yw'r prif reswm dros fethiant derbyniol, mae Llywodraeth Cymru wedi nodi, os bydd y tenantiaid hynny yn gadael yr eiddo, y dylai landlordiaid wneud gwaith i gyrraedd SATC cyn ailosod y cartref. Mae rhai landlordiaid wedi mynd ati'n rhagweithiol i oresgyn gwrthwynebiad cychwynnol tenantiaid i waith. Mae hyn wedi golygu y gellir cyflawni rhaglenni gwaith ehangach yn fwy effeithlon mewn sawl cartref, yn hytrach na gorfod dychwelyd i wella cartrefi unigol pan gânt eu hailosod.

**1.19** Mae canllawiau diwygiedig Llywodraeth Cymru a gyhoeddwyd yn 2008 ar SATC yn nodi y dylai landlordiaid gofnodi pob achos o fethiant derbyniol fel y gellir cynllunio a rheoli gwaith yn y dyfodol yn briodol (Astudiaeth Achos 2). Fodd bynnag, nid oedd llawer o landlordiaid yn gallu rhoi data manwl i Lywodraeth Cymru ar fethiannau derbyniol.

**Astudiaeth Achos 2 - Methiannau derbyniol a gofnodwyd gan Gyngor Caerdydd**

Ar 31 Mawrth 2010, roedd gan Gyngor Caerdydd 13,719 o gartrefi. Nododd y Cyngor ryw 2,083 o enghreifftiau o fethiannau derbyniol yn holl elfennau gwahanol SATC, gyda rhai cartrefi yn cofnodi methiant derbyniol yn erbyn mwy nag un elfen. Roedd ychydig dros ddwy ran o dair o'r enghreifftiau hyn yn ymwneud â cheginau neu ystafelloedd ymolchi a chawsant eu priodoli i ddewis tenantiaid ar y cyfan. Yn gyffredinol, cofnodwyd bod 13 y cant o gartrefi yn fethiannau derbyniol mewn perthynas â cheginau ac 11 y cant mewn perthynas ag ystafelloedd ymolchi.

Nododd ffurflen fonitro'r Cyngor fod saith cartref wedi'u hystyried yn fethiannau derbyniol o ran pob un o'r elfennau a fesurwyd gan Lywodraeth Cymru, ac eithrio systemau mynediad ar gyfer drysau, am fod bwriad i ddymchwel y cartrefi hyn.

**1.20** Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod data ar fethiannau derbyniol o ansawdd amrywiol ac yn anghyflawn. Nid yw'r ffigurau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn nodi naill ai cyfanswm nifer yr elfennau yr ystyrir eu bod yn fethiant derbyniol, na chyfran y cartrefi y nodwyd eu bod yn cydymffurfio â SATC yn llawn ond sy'n cynnwys methiant derbyniol o ran un elfen neu fwy.

**1.21** Er nad yw'r union ffigurau ar gael, mae Llywodraeth Cymru wedi rhoi gwybod i ni i o leiaf 11,000 o fethiannau derbyniol gael eu nodi, ac mai'r rhesymau a roddwyd gan amlaf oedd cyfyngiadau ffisegol neu ddewis tenantiaid. Fodd bynnag, nododd sawl landlord yn ein harolwg eu bod wedi nodi methiannau derbyniol (p'un a oeddent wedi'u mesur ai peidio) ar y sail na fyddai'n ddarbodus cyflawni gwelliannau ynysig i gyrraedd SATC erbyn 2012. Er enghraifft, am fod ganddynt gynlluniau i gyflawni rhaglenni adnewyddu ar raddfa fwy ar gyfer elfennau penodol ar ddyddiad diweddarach.

## Ymarfer casglu data 2010 oedd y cyntaf o'i fath a cheir pryderon am ansawdd rhywfaint o'r data sylfaenol

**1.22** Canfu Llywodraeth Cymru fod ffurflenni monitro cychwynnol landlordiaid o ansawdd a chyflawnrwydd amrywiol. Wedyn, gofynnodd Llywodraeth Cymru, o ganlyniad i'r cyfyngiadau ar ei hadnoddau ei hun yn rhannol, i gyrff cynrychioliadol cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol, Cartrefi Cymunedol Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru yn y drefn honno, ddilysu'r data ar ei rhan a sicrhau bod ffurflenni monitro mor gynhwysfawr â phosibl. Er gwaethaf hyn, mae gennym bryderon o hyd ynghylch ansawdd rhywfaint o'r data terfynol y cyflwynodd Llywodraeth Cymru adroddiad arno. Mae'r pryderon hyn wedi'u hatgyfnerthu gan faterion a godwyd gan rai landlordiaid pan aethom ati i rannu'r wybodaeth â hwy yn ystod hydref 2011.

## Mae gwahaniaethau clir yn ansawdd y data ar gyflwr stoc a gedwir gan landlordiaid ac roedd rhai landlordiaid yn ei chael yn haws darparu'r wybodaeth y gofynnwyd amdani nag eraill

**1.23** Wrth gynllunio sut i gyrraedd SATC erbyn 2012, roedd Llywodraeth Cymru yn disgwyl, erbyn diwedd 2006, y byddai landlordiaid wedi casglu gwybodaeth gynhwysfawr am gyflwr eu stoc tai. Gan adlewyrchu canllawiau cynharach Llywodraeth Cymru ar arolygon o gyflwr y stoc yn 2000[19], pwysleisiodd canllawiau diwygiedig 2008 ar SATC nad oedd angen cynnal arolwg o 100 y cant o'r stoc mewn un ymarfer, na chynnal archwiliadau mewnol, er mwyn llunio asesiad cyffredinol. Fodd bynnag, roedd canllawiau 2008 yn annog landlordiaid i ddatblygu darlun cynhwysfawr dros amser, gan awgrymu mai un ffordd o fynd ati fyddai cynnal arolwg o 20 y cant o gartrefi bob blwyddyn ar sail rhaglen dreigl pum mlynedd.

**1.24** Nododd ein gwaith arolygu cymdeithasau tai rhwng 2005 a 2008 bryderon ynghylch ansawdd y data ar gyflwr y stoc a'r graddau yr oedd gan gymdeithasau systemau digonol ar waith i fonitro cynnydd yn erbyn SATC. Deilliodd pryderon tebyg o rywfaint o'n gwaith archwilio mewn llywodraeth leol dros yr un cyfnod. Yn gyffredinol, mae'r dystiolaeth yn dangos bod rhai gwahaniaethau clir o hyd yn ansawdd y wybodaeth am gyflwr y stoc a gedwir gan landlordiaid. Fodd bynnag, mae sawl landlord wedi cwblhau arolygon cyflwr newydd yn ddiweddar a oedd yn cwmpasu eu holl stoc tai ac mae llawer o landlordiaid eraill wedi bod yn cynnal rhaglenni treigl o arolygon ar sampl o stoc. Er enghraifft, yn eu ffurflen fonitro i Lywodraeth Cymru, nododd Cymdeithas Tai Wales & West fod data i asesu cyflwr ei 8,128 o gartrefi wedi'i gasglu gan ei staff technegol gan ddefnyddio rhaglen dreigl o arolygon cyflwr yn cwmpasu tua 25 y cant o'r holl stoc bob blwyddyn. Yn ogystal â gwaith a gyflawnwyd gan ei staff ei hun, nododd y Gymdeithas ei bod wedi cyflogi arbenigwyr allanol i ddilysu'r canlyniadau.

**1.25** Ceir gwahaniaethau hefyd o ran pa mor soffistigedig mae cronfeydd data eiddo landlordiaid a'u gallu i gyflwyno adroddiad ar gynnydd mewn perthynas â SATC, o leiaf ar y ffurf y gofynnodd Llywodraeth Cymru amdani. Mynegodd rhai landlordiaid gryn hyder yn y data yr oeddent wedi'i gyflwyno i Lywodraeth Cymru ond, i eraill, y wybodaeth yr oeddent wedi'i chyflwyno oedd eu hamcangyfrifon gorau o'r arolygon o gyflwr y stoc a oedd ar gael a/neu ffynonellau cronfeydd data eiddo.

## Gall rhai elfennau o SATC gael eu dehongli mewn ffordd oddrychol ac nid yw'r ffurflenni hunanasesu wedi'u dilysu'n annibynnol ar y safle o gwbl

**1.26** Gall rhai o ofynion SATC gael eu dehongli mewn ffordd oddrychol, er enghraifft a yw cegin neu ystafell ymolchi mewn 'cyflwr da'. Yn achos gofynion gwaith allanol, ceir pwyslais hefyd ar ystyried blaenoriaethau'r tenantiaid yn hytrach na dim ond dibynnu ar unrhyw fanyleb dechnegol.

**1.27** Mae'r broses o gyflwyno adroddiad ar fethiannau derbyniol yn faes arall a all gael ei ddehongli mewn ffordd oddrychol. Nid oedd yr adborth a gawsom gan landlordiaid, gan gynnwys eu hymatebion i'n harolwg ac yn ystod ein hymweliadau, yn rhoi sicrwydd i ni fod dealltwriaeth glir a chyson o'r ffordd y dylid dehongli a chofnodi methiannau derbyniol.

**1.28** Hyd yma, nid yw unrhyw asesiad annibynnol wedi'i gynnal o gyflwr y stoc y gellid cymharu'r ffurflenni monitro a ddarparwyd gan landlordiaid yn 2010 ag ef. Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried opsiynau ar gyfer arolwg cenedlaethol newydd o gyflwr ffisegol y stoc yn cwmpasu sampl o'r holl dai yng Nghymru.

19 *Arolygon cyflwr stoc – canllaw,* Llywodraeth Cymru, Rhagfyr 2000.

Fodd bynnag, ar wahân i hynny, efallai y bydd rhinwedd o hyd i gynnal hapwiriadau mwy penodol i ddilysu unrhyw ffurflenni monitro yn y dyfodol a sicrhau bod landlordiaid yn dehongli SATC a'u cynnydd yn ei herbyn yn gyson, gymaint â phosibl.

## Nid oes llinell sylfaen ddiffiniol ar gyfer asesu cynnydd ers 2002, ond mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn nodi bod llawer o denantiaid wedi gweld gwelliannau sylweddol yn ansawdd eu cartrefi

1.29 Nid oedd gan Lywodraeth Cymru wybodaeth gadarn am gyflwr tai cymdeithasol pan sefydlodd SATC a phennodd y dyddiad targed o 2012 ar gyfer ei chyrraedd. Byddai'r wybodaeth hon wedi galluogi Llywodraeth Cymru i farnu graddau llawn yr her i weithredu SATC a rhoi llinell sylfaen ystyrlon ar gyfer monitro cynnydd. Darparodd arolwg Byw yng Nghymru yn 2004 yr asesiad ffurfiol cyntaf o gyfran y cartrefi a oedd yn cyrraedd SATC. Canfu'r arolwg fod 0.8 y cant o gartrefi cymdeithasol yn cyrraedd SATC yn llawn. Awgrymodd arolwg dilynol yn 2008 nad oedd unrhyw gynnydd wedi digwydd yn ystod blynyddoedd cynnar y rhaglen o ran cydymffurfiaeth tŷ cyfan â SATC. Gan ddefnyddio'r un diffiniad ag yn 2004, roedd cyfran y tai a oedd yn cyrraedd SATC yn llawn yn 2008 yn parhau i fod o dan un y cant.

1.30 Roedd y canlyniadau a roddwyd yn arolwg Byw yng Nghymru yn 2008 yn seiliedig ar sampl o ychydig o dan 700 o gartrefi yr oedd awdurdodau lleol neu gymdeithasau tai yn berchen arnynt ledled Cymru. Mae maint bach y sampl a'r gwahaniaethau posibl o ran dehongli - er enghraifft ni fyddai arolwg Byw yng Nghymru wedi ystyried methiannau derbyniol - yn golygu ei bod yn anodd llunio casgliadau pendant am gyfradd y cynnydd ers 2008 drwy gymharu'r ffigurau a roddwyd gan landlordiaid ar gyfer 31 Mawrth 2010.

1.31 Yn ein harolwg o landlordiaid, gofynnwyd am ddata tebyg i'r hyn a gyflwynwyd i Lywodraeth Cymru i ddangos canran y cartrefi a oedd yn cydymffurfio â SATC yn llawn ar gyfer pob un o'r tair blynedd rhwng 1 Ebrill 2006 ac 31 Mawrth 2009. Dim ond naw landlord a ddarparodd y wybodaeth hon am o leiaf ddwy o'r tair blynedd dan sylw. Mewn rhai achosion lle yr oedd stoc wedi'i throsglwyddo, roedd yn amlwg nad oedd y landlord newydd wedi etifeddu unrhyw wybodaeth hanesyddol o'r fath gan yr awdurdod lleol.

1.32 O'r naw landlord hyn, nododd dau gynnydd nodedig:

a Nododd Cyngor Sir Ddinbych fod cydymffurfiaeth tŷ cyfan â SATC wedi cynyddu o 29 y cant yn 2006-07 i 50 y cant erbyn 31 Mawrth 2010.

b Nododd Cymdeithas Tai Cymoedd i'r Arfordir fod cyfran y cartrefi a oedd yn cydymffurfio â SATC yn llawn wedi cynyddu o 16 y cant yn 2006-07 i 33 y cant erbyn 31 Mawrth 2010. Fodd bynnag, yn dilyn arolygiad gan Swyddfa Archwilio Cymru ym mis Mai 2008, gwnaethom nodi, erbyn 31 Mawrth 2008, fod 97 y cant o gartrefi eisoes wedi cael ffenestri a drysau newydd, bod 61 y cant o gartrefi wedi'u hailweirio, bod 63 y cant wedi cael gwres canolog newydd, bod 54 y cant wedi cael ceginau newydd a bod 24 y cant wedi cael ystafelloedd ymolchi newydd. Erbyn 31 Mawrth 2010, roedd y ffigurau hyn wedi cynyddu i ychydig o dan 100 y cant ar

gyfer ffenestri a drysau, 77 y cant ar gyfer ailweirio, 78 y cant ar gyfer gwres canolog, 70 y cant ar gyfer ceginau a 56 y cant ar gyfer ystafelloedd ymolchi. Mewn lleiafrif o achosion, nid oedd y Gymdeithas wedi gallu gwneud y gwelliannau hyn mewn ffordd a oedd yn bodloni union fanyleb SATC.

**1.33** Er nad oeddent o reidrwydd yn gallu nodi cydymffurfiaeth tŷ cyfan flaenorol, rhoddodd 14 o landlordiaid wybodaeth i ni am gydymffurfiaeth a rhai elfennau craidd SATC, gan ddyddio'n ôl i 2007-08 neu'n gynt. O gymharu'r wybodaeth honno â'r ffigurau a gyflwynwyd i Lywodraeth Cymru, nodwyd sawl gwelliant nodedig yn y gydymffurfiaeth a nodwyd ag un elfen neu fwy. Ymhlith yr enghreifftiau mae'r canlynol:

**a** nododd Cyngor Sir Caerfyrddin fod cydymffurfiaeth â SATC ar gyfer ffenestri a drysau wedi cynyddu o 58 y cant yn 2006-07 i 90 y cant erbyn 31 Mawrth 2010; a

**b** nododd Cymdeithas Tai Sir Fynwy welliannau sylweddol (rhwng 29 a 41 o bwyntiau canran) mewn cydymffurfiaeth â SATC ar gyfer ffenestri, drysau, ystafelloedd ymolchi, systemau gwres canolog a gwaith trydanol rhwng 31 Mawrth 2007 ac 31 Mawrth 2010.

Fodd bynnag, awgrymodd rhywfaint o'r data a ddarparwyd gan landlordiaid fod canran y cartrefi a oedd yn cydymffurfio ag elfennau penodol wedi lleihau dros amser. Gall cartrefi gydymffurfio ar un adeg a pheidio â chydymffurfio ar adeg arall am fod rhai o ofynion SATC yn ymwneud ag amserlenni a argymhellir ar gyfer gwaith cynnal a chadw a gwella cylchol. Mae hynny'n wir oni bai y gellir dangos, mewn achosion penodol, fod cyfleusterau yn dal i fod mewn cyflwr da.

**1.34** Rhoddodd trafodaethau â thenantiaid, yn ystod rhai o'n hymweliadau â landlordiaid ac fel rhan o gyfarfodydd a hwyluswyd gan Wasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid (TPAS) Cymru, adborth cadarnhaol o ran y buddsoddiad uwch yr oeddent yn ei weld i wella ansawdd tai. Yn ogystal, darparodd ein harolwg o landlordiaid a'n hymweliadau â hwy dystiolaeth bellach o gynnydd i gyflawni rhaglenni sylweddol o waith gwella.

## Dangosodd amcanestyniadau landlordiaid yn 2010 y disgwylid i 60 y cant o gartrefi gyrraedd SATC yn llawn erbyn mis Mawrth 2013 ac i 79 y cant ei chyrraedd erbyn mis Mawrth 2017. Y prif ddiffyg oedd mewn awdurdodau lleol lle yr oedd tenantiaid wedi gwrthod y cynnig i drosglwyddo stoc neu lle nad oeddent wedi pleidleisio eto

**1.35** Nododd y wybodaeth a ddarparwyd gan landlordiaid yn eu ffurflenni monitro i Lywodraeth Cymru yn 2010 y disgwylid i 60 y cant o gartrefi (tua 133,000 o gartrefi) gyrraedd SATC yn llawn erbyn mis Mawrth 2013. Unwaith eto, roedd gwahaniaethau clir rhwng grwpiau o landlordiaid (Ffigur 5).

**1.36** Rhagamcanodd cymdeithasau tai y byddai 73 y cant o'u cartrefi yn cyrraedd SATC erbyn 31 Mawrth 2013. Mae'r ffigur hwn yn cynnwys cymdeithasau LSVT, y mae chwech ohonynt wedi cytuno ar derfynau amser estynedig â Llywodraeth Cymru. Yn gyffredinol, disgwyliwyd i 85 y cant o gartrefi yr oedd cymdeithasau tai eraill yn berchen arnynt gyrraedd SATC erbyn 31 Mawrth 2013 o gymharu â 61 y cant o gymdeithasau tai LSVT.

**Ffigur 5 - Cydymffurfiaeth ragamcanol â SATC ar 31 Mawrth 2013 ac 31 Mawrth 2017, yn ôl landlord[1]**

| Math o landlord | Canran y cartrefi sy'n cyrraedd SATC yn llawn | |
|---|---|---|
| | Erbyn 31 Mawrth 2013 | Erbyn 31 Mawrth 2017 |
| **Cymdeithasau tai (39)** | **73** | **98** |
| Cymdeithasau LSVT (11)[2] | 61 | 99 |
| Cymdeithasau tai eraill (28) | 85 | 97 |
| **Awdurdodau lleol (11)** | **42** | **51** |
| Awdurdodau lleol sy'n cadw stoc (6)[3] | 85 | 99 |
| Awdurdodau lleol eraill (5)[4] | 4 | 9 |
| **Pob landlord cymdeithasol (50)** | **60** | **79** |

Nodiadau

1 Mae rhai landlordiaid wedi hysbysu Llywodraeth Cymru yn ddiweddar eu bod bellach yn disgwyl cydymffurfio â SATC yn llawn yn gynt na'r hyn a nodwyd yn flaenorol. Ymhlith y rhesymau dros yr amcanestyniadau newidiol hyn mae penderfyniadau buddsoddi diweddar, data gwell ar gyflwr y stoc ac ailystyried y meini prawf ar gyfer methiannau derbyniol.

2 Yn cynnwys Cartrefi NPT a grëwyd yn sgîl trosglwyddo dros 9,000 o gartrefi o Gyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot ym mis Mawrth 2011. Wrth gyflwyno adroddiad ar gydymffurfiaeth ragamcanol â SATC hyd at 2012-13 a 2016-17, roedd Llywodraeth Cymru yn cynnwys y data hwn fel rhan o'r ffigurau cyfanredol ar gyfer awdurdodau lleol. Fodd bynnag, rydym wedi cynnwys yr amcanestyniadau hyn fel rhan o'r ffigurau ar gyfer cymdeithasau LSVT am fod y ffigurau a ddarparwyd gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot yn rhagdybio cydymffurfiaeth â SATC erbyn 2016-17 ac roedd yn amlwg eu bod yn seiliedig ar ddisgwyliadau yng ngoleuni'r bleidlais gan denantiaid o blaid trosglwyddo stoc ym mis Mawrth 2010.

3 Yr awdurdodau lleol hynny a benderfynodd gadw eu stoc tai yn hytrach na chynnal pleidlais tenantiaid ar drosglwyddo stoc.

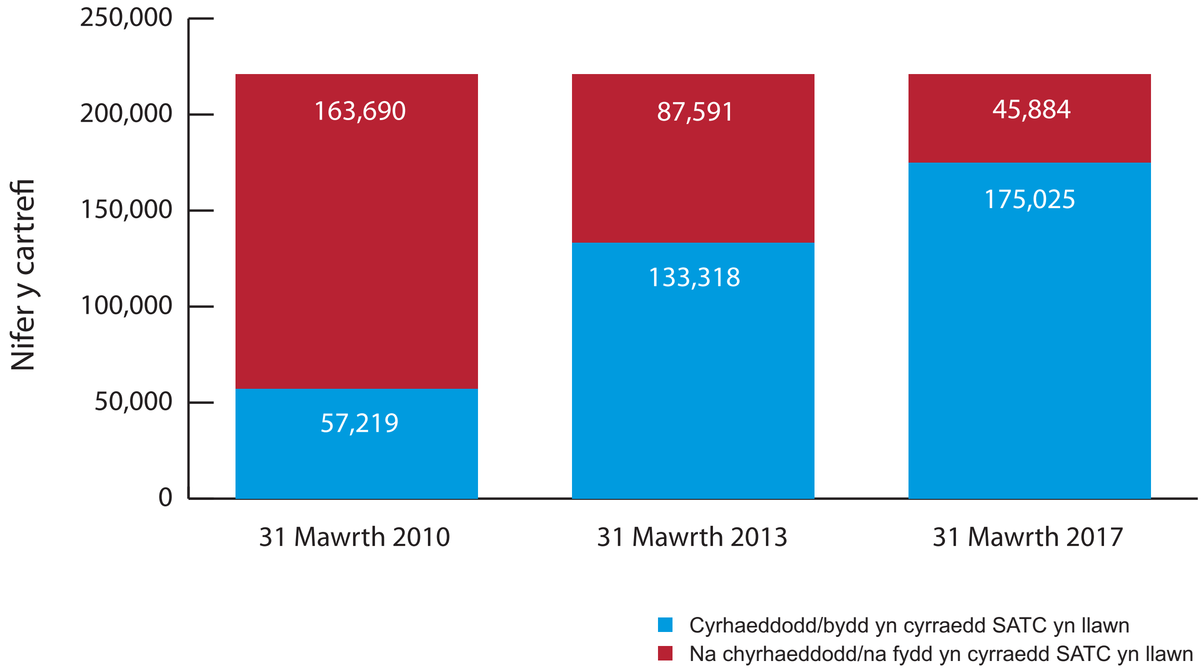
4 Yr awdurdodau lleol hynny a oedd, ar 31 Mawrth 2010, yn dal i fwriadu cynnal pleidlais tenantiaid ar yr opsiwn o drosglwyddo stoc neu lle yr oedd tenantiaid wedi pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc cyn hynny.

*Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Cymru o ddata a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru yn seiliedig ar ffurflenni monitro landlordiaid.*

**1.37** Rhagamcanwyd mai dim ond 42 y cant o gartrefi yr oedd awdurdodau lleol yn berchen arnynt a fyddai'n cyrraedd SATC yn llawn erbyn mis Mawrth 2013. Fodd bynnag, mae pob un o'r pedwar awdurdod lleol sydd wedi dewis cadw eu stoc tai ac nad ydynt wedi cytuno ar derfynau amser estynedig bellach wedi rhagamcan y byddant yn cydymffurfio â SATC yn llawn erbyn 31 Mawrth 2013. I'r gwrthwyneb, ar gyfer y pum landlord a oedd yn awdurdodau lleol lle yr oedd tenantiaid wedi pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc neu lle y bwriedid cynnal pleidlais ond nad oedd wedi'i chynnal eto, rhagamcanwyd mai dim ond 4 y cant o gartrefi a fyddai'n cyrraedd SATC erbyn 31 Mawrth 2013.

**1.38** Yn ôl amcanestyniadau landlordiaid, disgwylid y byddai 79 y cant o'r holl dai cymdeithasol yn cyrraedd SATC yn llawn erbyn 31 Mawrth 2017. Mae hyn yn golygu na ddisgwylid i tua 46,000 o gartrefi gydymffurfio â SATC yn llawn (Ffigur 6). Un o'r pum awdurdod lleol lle yr oedd tenantiaid wedi pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc neu lle y bwriedid cynnal pleidlais ond nad oedd wedi'i chynnal eto oedd yn berchen ar bron bob un (95 y cant) o'r cartrefi hyn. Er bod y meysydd lle y disgwylid y byddai angen gwaith o hyd yn wahanol ar gyfer pob landlord, yn gyffredinol roedd y prif feysydd yn ymwneud â thoeon, ceginau, ystafelloedd ymolchi, gwaith trydanol a gwaith allanol.

**Ffigur 6 - Cydymffurfiaeth a nodwyd a chydymffurfiaeth ragamcanol â SATC ar gyfer pob math o dai cymdeithasol (nifer y cartrefi)**




Noder

Mae rhai landlordiaid wedi hysbysu Llywodraeth Cymru yn ddiweddar eu bod bellach yn disgwyl cydymffurfio â SATC yn llawn yn gynt na'r hyn a nodwyd yn flaenorol. Ymhlith y rhesymau dros yr amcanestyniadau newidiol hyn mae penderfyniadau buddsoddi diweddar, data gwell ar gyflwr y stoc ac ailystyried y meini prawf ar gyfer methiannau derbyniol.

*Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Cymru o ddata a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru yn seiliedig ar ffurflenni monitro landlordiaid.*

**1.39** Yn Sir y Fflint a Chaerffili, mae cyfradd y cynnydd a wneir tuag at gyrraedd SATC yn dibynnu ar ganlyniad pleidleisiau trosglwyddo stoc y bwriedir eu cynnal cyn diwedd 2011-12. Fodd bynnag, nododd Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili yn ei ffurflen fonitro i Lywodraeth Cymru yn 2010 mai dim ond 20 y cant o gartrefi a fyddai'n cyrraedd SATC yn llawn erbyn 31 Mawrth 2017, pe bai'r tenantiaid yn pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc. Ers hynny, mae'r Cyngor wedi ailfodelu ei ragdybiaethau cynllunio ariannol ac, ym mis Hydref 2011, ystyriodd adroddiad a nododd y gallai gydymffurfio â SATC yn llawn yn ystod 2019-20, yn amodol ar benderfyniadau ar flaenoriaethau benthyca a buddsoddi. Mae hyn yn cymharu â'r rhagdybiaeth y byddai'r gymdeithas LSVT newydd ei chreu yn sicrhau cydymffurfiaeth lawn erbyn diwedd 2017, pe bai'r tenantiaid yn pleidleisio o blaid trosglwyddo stoc.

**1.40** I'r gwrthwyneb, mae Cyngor Sir y Fflint wedi diwygio ei amcanestyniadau o gydymffurfiaeth â SATC tuag i lawr. Ar ôl i'r Cyngor ddweud y byddai 718 o gartrefi (10 y cant o'i holl stoc tai) yn cyrraedd SATC yn llawn erbyn diwedd mis Mawrth 2017, mae bellach yn disgwyl na fydd mwy na 26 o gartrefi yn cyrraedd SATC erbyn yr adeg honno. Mae'r Cyngor wedi diwygio ei strategaeth SATC ar ôl ymgynghori â thenantiaid ac, o ganlyniad, mae'n targedu ei fuddsoddiad ar wres canolog, ceginau ac ystafelloedd ymolchi.

**1.41** Pleidleisiodd tenantiaid Cyngor Bro Morgannwg i wrthod y cynnig i drosglwyddo stoc ym mis Ebrill 2011. Nododd ffurflen fonitro'r Cyngor i Lywodraeth Cymru yn 2010 y disgwylid i 25 y cant o gartrefi gyrraedd SATC yn llawn erbyn 31 Mawrth 2017. Fodd bynnag, ers y bleidlais ar drosglwyddo stoc, mae'r Cyngor wedi ail-lunio a diweddaru ei gynllun busnes tai yn sylweddol. Mae'r Cyngor bellach yn disgwyl y bydd pob un o'i gartrefi yn cyrraedd SATC yn llawn erbyn 31 Mawrth 2017, ac eithrio'r 11 o gartrefi lle y tybiwyd bod bodloni gofynion effeithlonrwydd ynni yn rhy gostus.

**1.42** Gallai Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam a Chyngor Dinas a Sir Abertawe, lle y pleidleisiodd tenantiaid yn erbyn trosglwyddo stoc yn 2004 a 2007 yn y drefn honno, gynnal pleidlais arall os bydd yr amgylchiadau yn newid. Fodd bynnag, ar wahân i gynnal pleidlais arall, nid yw'n glir sut y byddai SATC yn cael ei chyrraedd yn llawn yn yr ardaloedd hyn o fewn unrhyw amserlen resymol yng nghyd-destun y fframwaith polisi ac ariannol presennol.

# Rhan 2 - Bu gwendidau mewn perthynas ag arweiniad a gwaith monitro Llywodraeth Cymru ac, er gwaethaf buddsoddiad sylweddol, mae'r ffaith bod gwaith landlordiaid i ddatblygu cynlluniau gwaith ac amserlenni ar gyfer trosglwyddo stoc awdurdodau lleol wedi bod yn arafach na'r disgwyl wedi effeithio ar y cynnydd a wnaed tuag at gyrraedd SATC

**2.1** Er mwyn cyflawni ei thargedau ar gyfer SATC, mae gan Lywodraeth Cymru ran bwysig i'w chwarae o ran monitro cynnydd a darparu arweiniad a chymorth (ariannol neu fel arall) effeithiol i landlordiaid. Mae hefyd yn rheoleiddio cymdeithasau tai. Fodd bynnag, landlordiaid unigol sy'n gyfrifol am wella ansawdd tai cymdeithasol.

**2.2** Mae'r rhan hon o'n hadroddiad yn ystyried:

- **a** cefnogaeth landlordiaid i ofynion SATC a'u dealltwriaeth ohonynt;
- **b** trefniadau ariannol, lefelau buddsoddi a'r dystiolaeth am werth am arian;
- **c** amserlenni a chostau trosglwyddo stoc;
- **ch** gwaith Llywodraeth Cymru i fonitro cynnydd; a
- **d** gwireddu buddiannau ehangach yn sgîl y camau gweithredu a'r buddsoddiad i gyrraedd SATC.

## Ceir cytundeb cyffredinol â nodau SATC, ond mae agweddau ar yr hyn y mae'n ei olygu yn ymarferol wedi bod yn aneglur a cheir rhywfaint o ansicrwydd ynghylch datblygiad y Safon yn y dyfodol

### Ceir cytundeb cyffredinol â nodau SATC, ond mae rhai landlordiaid wedi ychwanegu at y gofynion sylfaenol

**2.3** Bu cytundeb cyffredinol â nod dogfen strategaeth Llywodraeth Cymru a gyhoeddwyd yn 2001, Cartrefi Gwell i Bobl Cymru i wella cyflwr tai cymdeithasol. Yn sgîl ein gwaith i ymgysylltu â landlordiaid yn ystod yr archwiliad hwn, cafwyd bod cefnogaeth i'r nod hwn o hyd, er bod ganddynt farn wahanol ar y ffordd y bwriedid cyflawni'r nod.

**2.4** Darparodd Llywodraeth Cymru ganllawiau i awdurdodau lleol ar ofynion penodol SATC ym mis Ebrill 2002. Cyhoeddwyd canllawiau cyfatebol i gymdeithasau tai ym mis Tachwedd 2003.

2.5 Seiliodd Llywodraeth Cymru ofynion technegol SATC ar Ofynion Ansawdd Datblygu ar gyfer anheddau presennol ac adferedig y mae cymdeithasau tai yn berchen arnynt. Yn 1997, nododd Tai Cymru, rheoleiddiwr tai Cymru ar y pryd, y disgwylid i stoc pob cymdeithas tai fodloni'r Gofynion Ansawdd Datblygu hyn o fewn 10 mlynedd. Yn ymarferol, mae hyn yn golygu i SATC ymestyn y gofynion a oedd ar waith eisoes ar gyfer cymdeithasau tai i awdurdodau lleol er mwyn creu safon gyffredin ar gyfer tai cymdeithasol. Er na chafodd ei nodi'n benodol, ymestynnodd SATC y cyfnod amser i gymdeithasau tai fodloni'r gofynion hefyd i bob diben tan 2012. Fodd bynnag, nid yw canllawiau Llywodraeth Cymru ar SATC a'r canllawiau diwygiedig ar Ofynion Ansawdd Datblygu yn 2005 yn cyfeirio at y gydberthynas rhwng y ddau beth.

2.6 Pennodd SATC safonau gofynnol ar gyfer tai cymdeithasol, ond gallai landlordiaid gynnig safonau gwell i'w tenantiaid. Yn unol â hynny, mae rhai landlordiaid wedi ailwampio a gwella SATC mewn amrywiaeth o ffyrdd (Astudiaeth Achos 3).

**Astudiaeth Achos 3 - Safon Tai Sir Gaerfyrddin**

Ymgynghorodd Cyngor Sir Caerfyrddin â thenantiaid yn 2003 i geisio eu barn ar SATC, a datblygodd Safon Tai Sir Gaerfyrddin. Mae ychwanegiadau at SATC wedi cynnwys gosod synwyryddion carbon monocsid a lleoedd tân nodwedd mewn cartrefi. Yn ogystal, diwygiodd y Cyngor SATC i'w mabwysiadu ar gyfer cartrefi gwarchod a datblygodd y Prosiect Gwaith Amgylcheddol sy'n galluogi tenantiaid i nodi a blaenoriaethu'r gwelliannau amgylcheddol i'w cartrefi a'u cymdogaethau. Mae Safon Tai Sir Gaerfyrddin hefyd yn ymgorffori safonau gwasanaeth, a ddatblygwyd gyda thenantiaid, i helpu i fesur perfformiad y Cyngor fel landlord.

**Roedd Llywodraeth Cymru yn araf i gyhoeddi canllawiau diwygiedig ac mae agweddau ar yr hyn y mae SATC yn ei olygu'n ymarferol wedi bod yn aneglur i landlordiaid**

2.7 Yn 2004, cysylltodd sawl landlord â HouseMark Cymru i gael canllawiau ychwanegol ar sut i ddehongli agweddau ar SATC. Yn ei dro, cysylltodd HouseMark â Llywodraeth Cymru a sefydlodd grŵp llywio technegol yn cynnwys cynrychiolwyr o bob rhan o'r sector tai cymdeithasol i lunio canllawiau diwygiedig. Nodwyd pryderon ynghylch dehongli ym mis Ionawr 2005 hefyd mewn ymchwil a noddwyd gan Lywodraeth Cymru i brofiad cynnar Cymdeithas Tai Cymoedd i'r Arfordir ar ôl i'r stoc gael ei throsglwyddo yn 2003[20]. Awgrymodd yr ymchwil honno y byddai rhywfaint o gydgysylltu canolog i adolygu strategaethau gweithredu a'r ffordd y câi gofynion SATC eu dehongli o fudd.

2.8 Ni luniwyd canllawiau diwygiedig, a gyhoeddwyd ar y cyd gan HouseMark Cymru a Llywodraeth Cymru tan fis Gorffennaf 2008. Ni newidiodd y canllawiau ofynion craidd SATC yn sylweddol, ac roedd y prif newidiadau fel a ganlyn:

a *Adlewyrchu newidiadau deddfwriaethol a newidiadau i safonau diwydiant mewn perthynas ag iechyd a diogelwch ac effeithlonrwydd ynni ers sefydlu SATC:* I rai landlordiaid, mae'r newidiadau hyn wedi ei gwneud yn ofynnol iddynt ailystyried eu rhagdybiaethau cynllunio cychwynnol neu ddychwelyd i gartrefi i wneud gwaith ychwanegol.

b *Egluro'r gofynion yn well:* Roedd y canllawiau diwygiedig yn cynnwys mwy o fanylion am y ffordd y dylid dehongli pob elfen. Roedd hefyd yn gwahaniaethu rhwng y prif elfennau - y rhai a oedd

20 *WHQS and Social Housing Renewal: Valleys to Coast – a case study,* Davis Langdon Management Consulting, Ionawr 2005.

yn gysylltiedig ag iechyd a diogelwch, a'r elfennau eilaidd - y rhai a oedd yn ymwneud â chyfforddusrwydd yn fwy. Roedd yn ofynnol i gartref fodloni pob un o'r prif ofynion a'r gofynion eilaidd i gydymffurfio â SATC yn llawn o hyd.

c *Cyflwyno'r cysyniad o 'fethiant derbyniol':* Ar gyfer amgylchiadau lle y mae cyfyngiadau ffisegol, materion o ran amseru a/neu gosteffeithiolrwydd neu ddewis tenantiaid yn llesteirio'r broses o fodloni gofynion SATC.

**2.9** Gan gydnabod mai'r safon amgylcheddol oedd un o'r agweddau llai clir ar SATC, comisiynodd Llywodraeth Cymru TPAS Cymru a Groundwork Cymru yn 2007 i edrych ar y ffordd yr oedd landlordiaid yn ei dehongli. Yn ôl eu hadroddiad a gyhoeddwyd yn 2008, roedd llawer o landlordiaid wedi dehongli'r gofynion gwreiddiol o ran gwaith allanol mewn ffordd gul a thechnegol. Roedd yr adroddiad yn cynnwys enghreifftiau o welliannau amgylcheddol a oedd yn fwy pellgyrhaeddol nag yr oedd llawer o landlordiaid wedi'i ystyried hyd hynny. Ategwyd yr adroddiad gan ganllawiau a oedd yn amlinellu'r broses y dylai landlordiaid ei defnyddio i ymgynghori â thenantiaid i nodi eu blaenoriaethau ar gyfer yr amgylchedd o'u cwmpas a datblygu datganiad lleol o'r Safon Amgylcheddol[21].

**2.10** Oherwydd y diffyg eglurder hwn yn rhannol, a'r ffaith i ofynion gwaith allanol gael eu nodi'n rhai o bwysigrwydd eilaidd yn y canllawiau diwygiedig ar SATC yn 2008, mae gan lawer o landlordiaid lawer o waith i'w wneud o hyd i gydymffurfio â hwy (Ffigur 4 ar dudalen 24). Yn ogystal, amlygodd ymatebion i ymarfer monitro Llywodraeth Cymru yn 2010 wahaniaethau yn y graddau yr oedd landlordiaid wedi datblygu datganiadau amgylcheddol a oedd yn nodi blaenoriaethau lleol o ran y Safon Amgylcheddol.

**2.11** Yn eu hymatebion i'n harolwg, roedd y rhan fwyaf o landlordiaid o'r farn bod gan eu sefydliad ddealltwriaeth dda o ofynion SATC bellach. Dywedodd llawer hefyd pa mor ddefnyddiol oedd y ddwy set o ganllawiau a gyhoeddwyd yn 2008. Fodd bynnag, ar wahân i'n pryderon ynghylch dehongli'r meini prawf ar gyfer methiannau derbyniol, mae ymatebion landlordiaid i'n harolwg ac adborth a gafwyd yn ystod ein hymweliadau a thrwy ymgysylltu â landlordiaid mewn ffyrdd eraill wedi codi rhai pryderon ynghylch:

a *Yr amser a gymerwyd i lunio'r canllawiau diwygiedig.* Yn ei chanllawiau gwreiddiol, roedd Llywodraeth Cymru wedi disgwyl i landlordiaid orffen y gwaith o lunio eu cynlluniau i gyrraedd SATC erbyn diwedd 2006, ond ni luniodd y canllawiau diwygiedig tan fis Gorffennaf 2008. Er i'r ffordd gydweithredol o ddatblygu'r canllawiau gael ei hystyried i fod o fudd, cymerodd bedair blynedd i'w llunio. Roedd mwy na chwarter o'r landlordiaid a ymatebodd i'n harolwg o'r farn nad oedd y canllawiau ar SATC wedi'u cyhoeddi mewn ffordd amserol, ac roedd un o bob pump o'r farn nad oedd newidiadau a datblygiadau i SATC wedi'u cyfleu'n ddigon clir.

b *Eglurder ynghylch statws y canllawiau diwygiedig.* Yn ystod y broses gychwynnol o bennu cwmpas ein gwaith, cwestiynodd rhai cynrychiolwyr landlordiaid statws canllawiau diwygiedig 2008, er iddi nodi mai dogfen HouseMark a Llywodraeth Cymru ydoedd. Ym mis Chwefror 2009, chwe mis ar ôl eu cyhoeddi, anfonodd Llywodraeth Cymru gylchlythyr i gymdeithasau tai i dynnu eu sylw at y canllawiau.

21 *Guidance on the scope and interpretation of the WHQS environmental standard,* TPAS Cymru a Groundwork Cymru, 2008.

**c** *Gwahanu'r prif elfennau a'r elfennau eilaidd.* Bwriedid i'r gwahaniaeth hwn helpu landlordiaid i flaenoriaethu eu rhaglenni gwaith ac asesu'r cynnydd yr oeddent yn ei wneud tuag at SATC. Er enghraifft, cymhwysodd Cymdeithas Tai Cymuned Caerdydd bwysoliadau gwahanol i'r prif elfennau a'r elfennau eilaidd wrth sgorio cyflwr ei chartrefi (gan eu categoreiddio fel rhai da, boddhaol, difrifol, neu ddifrifol iawn). Wedyn, defnyddiwyd y sgorau hyn i lywio'r broses o gynllunio a blaenoriaethu ei rhaglen waith. Serch hynny, nid yw rhai landlordiaid wedi gwahaniaethu rhwng yr elfennau hyn ar y sail y byddai'n aneffeithlon gwneud hynny a bod risg o anwybyddu elfennau eilaidd. Mae gwaith ymgysylltu â thenantiaid wedi bod yn ffactor allweddol hefyd i lywio'r broses o ddatblygu cynlluniau gan landlordiaid, heb ystyried y gwahaniaeth rhwng y prif elfennau a'r elfennau eilaidd.

**ch** *Disgwyliadau clir o ran rheoli tai cymdeithasol yn deg ac yn effeithlon.* Nododd y canllawiau gwreiddiol nad ystyrid bod yr elfen rheoli tai o SATC yn berthnasol ar y pryd i'r broses asesu na gwaith cynllunio ariannol yn y dyfodol o ran y gwaith a oedd ei angen i wella cyflwr stoc tai landlordiaid. Er bod addewid o ganllawiau pellach, ni ddaethant i law, nes i ganllawiau diwygiedig 2008 nodi fod landlordiaid eisoes yn cael eu hasesu mewn perthynas â'r elfen hon drwy fframweithiau polisi a rheoli perfformiad presennol. Gallai cyfres o ganlyniadau cyflawni a gyflwynwyd fel rhan o'r fframwaith rheoleiddio newydd i gymdeithasau tai, a gyhoeddwyd ym mis Rhagfyr 2011[22], fod yn sail ar gyfer mesur ansawdd gwaith rheoli tai yn y dyfodol.

Nid oes proses reoleiddio ffurfiol debyg ar gyfer gwasanaethau tai awdurdodau lleol. Fodd bynnag, mae set ategol o ganlyniadau cyflawni wedi'i datblygu, i'w defnyddio'n wirfoddol i ategu'r broses o wella gwasanaethau.

### Ceir rhywfaint o ansicrwydd ynghylch datblygu SATC yn y dyfodol ac, er bod rhywfaint o gefnogaeth i ganolbwyntio'n fanylach ar effeithlonrwydd ynni, mae pryderon hefyd na ddylid cefnu ar yr ymrwymiadau gwreiddiol i denantiaid

**2.12** Argymhellodd adroddiad Grŵp Gorchwyl a Gorffen y Gweinidog ar dai fforddiadwy yn 2008 y dylid ailasesu'r cyfraniad y gallai SATC ei wneud i'r agenda newid yn yr hinsawdd yng Nghymru ar fyrder[23]. Adlewyrchwyd yr argymhelliad hwn yn gyffredinol yn strategaeth Llywodraeth Cymru a gyhoeddwyd yn 2010, *Gwella Bywydau a Chymunedau*, sy'n nodi y caiff SATC 'ei hadolygu i weld a ellir gwneud rhagor i gefnogi gweithredu ar dlodi tanwydd, iechyd a'r newid yn yr hinsawdd'[24]. Ers hynny, mae swyddogion Llywodraeth Cymru wedi dweud wrthym nad oes unrhyw gynlluniau ar hyn o bryd i newid SATC, ond mae'r meysydd sydd fwyaf tebygol o newid yn y dyfodol yn ymwneud ag effeithlonrwydd ynni neu fesurau eraill sy'n ymwneud â chynaliadwyedd, megis mwy o bwyslais ar arbed dŵr.

**2.13** Yn eu hymatebion i'n harolwg ac yn ystod ein hymweliadau, mynegodd rhai landlordiaid bryderon am effaith unrhyw newidiadau i SATC ar eu cynlluniau busnes presennol. Roeddent hefyd o'r farn y dylai unrhyw gynlluniau i newid SATC adlewyrchu blaenoriaethau tenantiaid a pheidio â thynnu sylw oddi wrth yr ymrwymiadau a roddwyd eisoes i fodloni'r gofynion presennol ar gyfer pob math o dai cymdeithasol. Roedd rhai

22 *Fframwaith Rheoleiddiol ar gyfer Cymdeithasau Tai sydd wedi'u Cofrestru yng Nghymru,* Llywodraeth Cymru, Rhagfyr 2011.
23 *Grŵp gorchwyl a gorffen ar dai fforddiadwy - adroddiad i'r Dirprwy Weinidog dros Dai,* Llywodraeth Cymru, Mehefin 2008.
24 *Gwella bywydau a chymunedau: Cartrefi yng Nghymru,* Llywodraeth Cymru, Ebrill 2010.

landlordiaid yn credu nad oedd y broses o ymgynghori â thenantiaid wrth bennu gofynion SATC wedi bod yn ddigonol.

**2.14** Mae Llywodraeth Cymru wedi ymgynghori'n ddiweddar ar bolisi newydd arfaethedig i renti tai cymdeithasol ystyried amrywiadau o ran math, maint, lleoliad ac ansawdd y stoc tai. Roedd y cynigion yn cynnwys darpariaeth i landlordiaid godi rhenti amrywiol gan ddibynnu ar effeithlonrwydd ynni cartrefi unigol. Mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl gweithredu ei pholisi newydd, pan gaiff ei chwblhau, ym mis Ebrill 2013.

**2.15** Mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi sawl menter i wella effeithlonrwydd ynni cartrefi, gan gynnwys rhaglen ARBED a ariennir gan yr UE[25], sy'n mynd y tu hwnt i ofynion SATC. Er iddynt groesawu'r buddsoddiad hwn, cododd ymatebion landlordiaid i'n harolwg a'u hadborth yn ystod ein hymweliadau rai pryderon ynghylch dichonoldeb gofynion effeithlonrwydd ynni mwy ymestynnol fel gofynion sylfaenol ar gyfer pob cartref, o leiaf nid heb gymorth ariannol ychwanegol.

**2.16** Fodd bynnag, ceir enghreifftiau lle y mae landlordiaid yn eu hariannu eu hunain neu'n ystyried cyfleoedd i weithio gyda phartneriaid yn y sector preifat i osod technolegau ynni adnewyddadwy. Yn ogystal â'u buddiannau amgylcheddol cyffredinol, mae'r rhaglenni gwaith hyn o fudd i denantiaid o ran costau tanwydd llai. Gallant hefyd roi ffynhonnell o incwm i landlordiaid drwy gynllun Llywodraeth y DU sy'n cynnig taliadau am yr ynni a gynhyrchir. Fodd bynnag, mae Llywodraeth y DU wedi ymgynghori'n ddiweddar ar gynigion i leihau gwerth uned y taliadau hyn ar gyfer gosodiadau newydd a thynhau'r meini prawf cymhwysedd.

## Er bod buddsoddiad sylweddol wedi bod mewn gwaith i gyrraedd SATC, mae'n anodd nodi cyfanswm y gwariant ac efallai fod cyfleoedd i gyflawni gwaith gwella mewn ffordd fwy effeithlon neu ddarbodus wedi'u colli

### Er bod y buddsoddiad mewn gwaith i gyrraedd SATC wedi bod yn sylweddol, nid oes gan Lywodraeth Cymru amcangyfrif dibynadwy o'r costau dan sylw

**2.17** Er bod agweddau cyffredin, mae rhai gwahaniaethau amlwg hefyd yn y trefniadau cyllid tai ar gyfer awdurdodau lleol, cymdeithasau LSVT a chymdeithasau tai eraill (Blwch 2).

**2.18** Yn fuan ar ôl cyflwyno SATC, gofynnodd Llywodraeth Cymru i awdurdodau lleol lunio asesiad cychwynnol o gostau cyrraedd SATC hyd at ddiwedd 2012. Yn seiliedig ar yr asesiadau hyn, a oedd yn rhagddyddio cyflwyno'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr, amcangyfrifodd Llywodraeth Cymru ym mis Chwefror 2003 y gallai cyfanswm y gost i awdurdodau lleol fod wedi bod yn fwy na £2.5 biliwn. Ar y pryd, dim ond un awdurdod lleol (Cyngor Sir Powys) a oedd o'r farn y gallai ariannu'r gwaith yr oedd ei angen o'r adnoddau a oedd ar gael ar y pryd. Hyd yn oed wedyn, cydnabu'r Cyngor y gallai'r buddsoddiad yr oedd ei angen fod wedi bod yn uwch na'r hyn a ragwelwyd. Y diffyg amcangyfrifedig ar draws pob awdurdod lleol oedd tua £1.5 biliwn.

25 Darparodd cam cyntaf rhaglen ARBED £30 miliwn i gefnogi 28 o brosiectau mewn ardaloedd adfywio strategol i ôl-ffitio mesurau arbed ynni a thechnolegau adnewyddadwy, gan gynnwys pympiau gwres a phaneli solar, mewn cartrefi. Ym mis Mawrth 2011, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ail gam rhaglen ARBED gyda chyllid o £37 miliwn, a ddarparwyd gan yr Undeb Ewropeaidd yn bennaf, tan 2015.

## Blwch 2 - Ariannu gwaith i gyrraedd SATC

**Cymdeithasau tai**

Ariannu gwaith cynnal a chadw a gwella drwy gyfuniad o incwm rhenti, derbyniadau cyfalaf, benthyca preifat a, lle y bo'n gymwys, arian grant.

Efallai y bydd y cymdeithasau LSVT hefyd yn cael arian llenwi bwlch (y cyfeirir ato fel arfer fel arian gwaddoli) gan Lywodraeth Cymru. Telir hwn pan fo'r stoc a gaiff ei throsglwyddo gan awdurdod lleol mewn cyflwr mor wael fel bod ganddi werth negyddol (mae cost y gwaith gwella yn fwy na'r incwm rhent a ragwelir). O dan amgylchiadau o'r fath, mae Llywodraeth Cymru yn hwyluso'r broses drosglwyddo drwy ddarparu arian gwaddoli. Mae pob achos o drosglwyddo stoc hyd yma yng Nghymru wedi gorfod cael arian gwaddoli i fynd rhagddo. Mae'r arian yn parhau am gyhyd ag sydd ei angen i ategu cynllun busnes dichonadwy (ar gyfer hyd at 30 mlynedd), ond mae ymrwymiadau cychwynnol Llywodraeth Cymru i gymdeithasau LSVT wedi bod am naill ai ddwy neu bum mlynedd. Ar ôl y broses trosglwyddo stoc yn 2003, nid yw Cymdeithas Tai Cymoedd i'r Arfordir wedi cael arian gwaddoli ers 2008-09.

**Awdurdodau lleol**

Yn ogystal ag incwm rhenti, derbyniadau cyfalaf a grantiau, ariannu gwaith drwy:

- *Y Lwfans Atgyweiriadau Mawr:* Ers 2004, mae Llywodraeth Cymru wedi darparu'r Lwfans fel grant i gefnogi gwaith cyfalaf i'r stoc tai, a allai gynnwys gwaith i gyrraedd SATC yn benodol. Er mwyn cael y Lwfans, mae'n rhaid i awdurdod feddu ar gynllun busnes 30 mlynedd dichonadwy sy'n ategu'r broses o gyrraedd SATC. Mae'r swm a delir i bob awdurdod lleol sy'n cadw ei stoc wedi bod yn gyson ers 2004.
- *Gwariant cyfalaf â chymorth:* Mae landlordiaid sy'n awdurdodau lleol yn cael cymorth ariannol, drwy system cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, ar gyfer costau yr aed iddynt mewn perthynas â benthyciadau a wnaed mewn blynyddoedd blaenorol i ariannu gwariant cyfalaf ar dai. Maent hefyd yn cael lwfans benthyca â chymorth heb ei neilltuo fel rhan o Grant Cynnal Refeniw bob blwyddyn. Bwriedir i hyn ariannu'r costau sy'n gysylltiedig â benthyca ar gyfer gwariant cyfalaf nad yw'n ymwneud â thai. Efallai y bydd awdurdodau lleol yn gwneud rhywfaint o'r lwfans hwn yn gymwys i gael cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai i ariannu gwelliannau i dai. Byddai hyn ar draul rhaglenni cyfalaf eraill.
- *Benthyca darbodus:* Ers 2004, mae landlordiaid sy'n awdurdodau lleol wedi gallu benthyca arian i ariannu gwelliannau i'w stoc tai, gan ariannu'r benthyciad o incwm a gaiff ei greu drwy'r Cyfrif Refeniw Tai. O dan y 'Cod Benthyca Darbodus', mae'n ofynnol i awdurdodau lleol bennu 'terfynau darbodus' ar faint y gallant fforddio ei fenthyca.

**2.19** Amcangyfrifodd adroddiad diweddarach, a luniwyd ar ran Llywodraeth Cymru yn 2005, mai £1.7 biliwn fyddai cost cyrraedd SATC erbyn 2012 i awdurdodau lleol[26]. Roedd hyn yn llawer llai na'r amcangyfrif a gafwyd yn 2003 ond nid oedd yn cynnwys Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr ar ôl iddo drosglwyddo'r stoc i Gymdeithas Tai Cymoedd i'r Arfordir yn 2003 ychwaith. Amcangyfrifodd adroddiad 2005 mai cyfanswm cost cyrraedd a chynnal SATC hyd at 2035 oedd £3.3 biliwn.

**2.20** Nid oedd amcangyfrif 2003 nac amcangyfrif 2005 yn cynnwys unrhyw ystyriaeth o gostau tebygol cyrraedd SATC i gymdeithasau tai. Ymddengys mai'r rheswm dros hyn yw am nad oedd Llywodraeth Cymru o'r farn bod SATC yn ofyniad newydd i'r cymdeithasau hynny, am ei bod yn seiliedig ar Ofynion Ansawdd Datblygu ar gyfer anheddau presennol ac adferedig (paragraff 2.5). Fodd bynnag, roedd yn amlwg bod angen i gymdeithasau tai fuddsoddi adnoddau sylweddol o hyd er mwyn cyrraedd SATC.

26 *WHQS and social housing renewal – cost model report,* Llywodraeth Cymru, Rhagfyr 2005.

2.21 Yn y strategaeth a gyhoeddwyd yn 2010, *Gwella Bywydau a Chymunedau,* nododd Llywodraeth Cymru fod gwaith i gyrraedd SATC eisoes wedi cyfrif am werth £1.6 biliwn o wariant. Seiliodd Llywodraeth Cymru y ffigur hwn ar amcanestyniadau cynharach o wariant awdurdodau lleol a chymdeithasau LSVT rhwng 2008 a 2012. Fodd bynnag, nid oedd yr amcangyfrif yn rhoi cyfrif am wariant gan gymdeithasau tai nad oeddent yn rhai LSVT ac ymddengys nad yw wedi rhoi cyfrif am unrhyw wariant cyn 2008. Yn ei hymarfer monitro dilynol yn 2010, ni cheisiodd Llywodraeth Cymru fesur y buddsoddiad i gyrraedd SATC, oherwydd byddai'n anodd gwneud hynny'n gywir yn ôl-weithredol. Ategwyd hyn gan yr ymatebion i'n harolwg ein hunain o landlordiaid.

2.22 Un anhawster i asesu faint o arian a wariwyd i gyrraedd SATC yw dadgyfuno gwariant cynnal a chadw a newid cyffredinol wedi'i gynllunio oddi wrth unrhyw wariant penodol ac ychwanegol at ddibenion cyflwyno SATC yn unig. Mae'n amhosibl dweud hefyd, wrth i landlordiaid wneud gwaith cynnal a chadw a newid wedi'i gynllunio heb i SATC gael ei chyflwyno, a fyddent wedi gwneud y gwaith yn unol â manyleb is ac am gost lai.

2.23 Mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau mai ei chyfraniad i wariant craidd landlordiaid drwy'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr i awdurdodau lleol a'r arian gwaddoli i gymdeithasau LSVT oedd rhyw £256 miliwn rhwng mis Ebrill 2004 a mis Mawrth 2010. Fodd bynnag, mae arian gwaddoli wedi'i ddefnyddio i dalu rhywfaint o gost prosesau trosglwyddo stoc, yn ogystal â gwaith gwella tai dilynol.

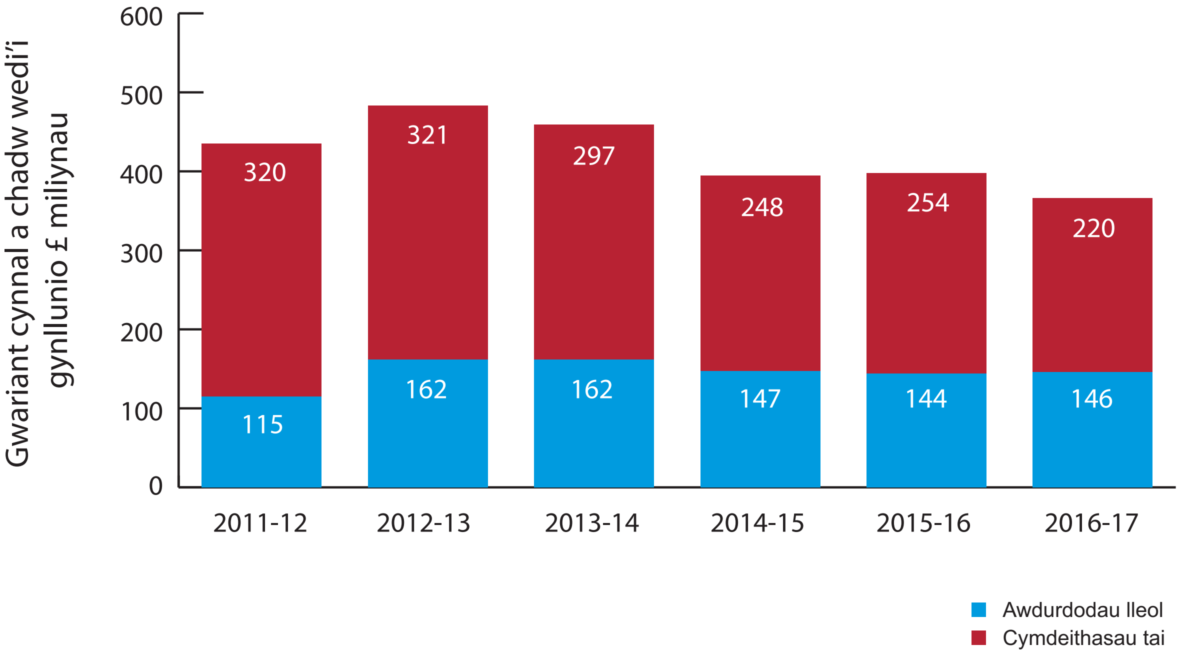
**Mae cynlluniau busnes landlordiaid yn dangos eu bod yn bwriadu gwario tua £2.54 biliwn rhwng mis Ebrill 2011 a mis Mawrth 2017 ar atgyweiriadau mawr a gwaith cynnal a chadw er y gallai nifer o faterion ansicr effeithio ar yr amcangyfrifon**

2.24 Mae cynlluniau busnes 30 mlynedd awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn dangos gwariant rhagamcanol ar atgyweiriadau mawr a gwaith cynnal a chadw o £2.54 biliwn rhwng mis Ebrill 2011 a mis Mawrth 2017, sef cyfartaledd o £11,844 fesul cartref. Mae'r ffigurau yn dangos y bydd gwariant blynyddol wedi'i gynllunio yn cyrraedd £483 miliwn yn 2012-13 ac yna'n lleihau i £366 miliwn yn 2016-17 (Ffigur 7).

2.25 Mae cymdeithasau tai yn rhagamcan gwario cyfanswm o £1.66 biliwn rhwng mis Ebrill 2011 a mis Mawrth 2017, sef cyfartaledd o £12,570 fesul cartref (Ffigur 8). Mae gwariant cyfartalog cymdeithasau LSVT a ragwelir fesul cartref (£18,477) dair gwaith yn fwy na chyfartaledd cymdeithasau tai eraill (£6,164), gan adlewyrchu graddau cymharol y cynnydd sydd eto i'w wneud gan rai cymdeithasau LSVT i gyrraedd SATC. Cefnogir y gwariant rhagamcanol ar gyfer cymdeithasau LSVT yn rhannol gan ymrwymiad disgwyliedig gan Lywodraeth Cymru o £286 miliwn mewn arian gwaddoli yn ystod y cyfnod.

2.26 Mae awdurdodau lleol yn rhagweld gwario cyfanswm o £877 miliwn rhwng mis Ebrill 2011 a mis Mawrth 2017, sef cyfartaledd o £10,772 fesul cartref. Mae hyn yn cynnwys £331 miliwn a ragwelir dros y cyfnod gan Lywodraeth Cymru ar ffurf y Lwfans Atgyweiriadau Mawr. Rhagamcanodd yr awdurdodau hynny sydd wedi dewis cadw eu stoc tai heb gynnal pleidlais tenantiaid ar drosglwyddo stoc y byddant yn gwario cyfartaledd o £8,574 fesul cartref. Mae'r gwahaniaethau yn y gwariant rhagamcanol ym mhob ardal ar y cyfan yn

**Ffigur 7 - Gwariant blynyddol rhagamcanol ar atgyweiriadau mawr a gwaith cynnal a chadw, rhwng mis Ebrill 2011 a mis Mawrth 2017[1, 2]**




Nodiadau

1 Mae'r ffigurau ar gyfer gwariant ar atgyweiriadau mawr a gwaith cynnal a chadw wedi'i gynllunio. Nid yw landlordiaid yn gwahaniaethu yn eu cynlluniau busnes rhwng gwaith i gyrraedd SATC a gwaith atgyweirio a chynnal a chadw wedi'i gynllunio arall ond mae Llywodraeth Cymru o'r farn ei bod yn rhesymol rhagdybio, oherwydd natur SATC, fod y gwaith hwn wedi'i gyfeirio at gyrraedd SATC ac wedyn ei chynnal.

2 Nid yw ffigurau awdurdodau lleol yn cynnwys Cyngor Sir y Fflint lle y mae gwariant yn y dyfodol yn dibynnu ar ganlyniad y bleidlais ar drosglwyddo stoc y bwriedir ei chynnal cyn diwedd 2011-12. Mae'r Cyngor wedi nodi, os bydd tenantiaid yn pleidleisio o blaid trosglwyddo'r stoc, ei fod yn disgwyl gweld y landlord newydd yn buddsoddi £166 miliwn mewn gwaith i gyrraedd SATC yn ystod y cyfnod rhwng mis Ebrill 2013 a mis Mawrth 2018. Mae'r ffigurau ar gyfer Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili wedi'u cynnwys, yn seiliedig ar gynllun busnes y Cyngor a ddiwygiwyd yn ddiweddar. Mae'r cynllun hwnnw bellach yn bwriadu ategu cydymffurfiaeth lawn â SATC erbyn diwedd 2019-20 os bydd tenantiaid yn pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc yn y bleidlais y bwriedir ei chynnal cyn diwedd 2011-12.

*Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Cymru o ddata a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru yn seiliedig ar gynlluniau busnes a gyflwynwyd gan landlordiaid yn 2010-11. Mae'r ffigurau sydd wedi'u cynnwys ar gyfer Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili a Chyngor Bro Morgannwg yn seiliedig ar wariant rhagamcanol a nodwyd mewn cynlluniau busnes sydd wedi'u datblygu yn ystod 2011-12.*

adlewyrchu faint o waith a fydd ei angen o hyd i gyrraedd SATC y tu hwnt i 31 Mawrth 2013.

**2.27** Lle nad yw tenantiaid awdurdodau lleol wedi pleidleisio eto neu wedi gwrthod trosglwyddo stoc, y gwariant rhagamcanol cyfartalog fesul cartref yw £13,034. Mae'r ffigur cyfartalog hwn yn cynnwys yr amcanestyniadau o wariant a ddiwygiwyd yn ddiweddar ar gyfer Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili (£20,992 fesul cartref) os bydd tenantiaid yn pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc. Ac, ar gyfer Cyngor Bro Morgannwg lle y pleidleisiodd tenantiaid yn erbyn trosglwyddo stoc ym mis Mawrth 2011, mae'r gwariant rhagamcanol fesul cartref ar lefel debyg (£20,257) ar ôl iddo ddiwygio ei gynllun busnes.

**2.28** Cynhelir dadansoddiad sensitifrwydd o gynlluniau busnes landlordiaid, y mae Llywodraeth Cymru yn craffu arnynt, er mwyn sicrhau y gallant wrthsefyll rhai amrywiadau posibl mewn incwm a gwariant yn y dyfodol. Ar gyfer cymdeithasau tai, mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cyflwyno proses o asesiadau o hyfywedd ariannol. Dengys y canlyniadau a gyhoeddwyd i bob cymdeithas tai lwyddo yn yr asesiad o hyfywedd ariannol yn 2010-11, er bod dwy yn cael eu monitro'n fanylach.

**Ffigur 8 - Gwariant rhagamcanol ar waith atgyweirio a gwella mawr fesul cartref, rhwng mis Ebrill 2011 a mis Mawrth 2017[1]**

| Landlord (nifer) | Cyfartaledd fesul cartref (£oedd) |
|---|---|
| **Cymdeithasau tai (39)** | £12,570 |
| Cymdeithasau LSVT (11) | £18,477 |
| Cymdeithasau tai eraill (28) | £6,164 |
| **Awdurdodau lleol (10)** | £10,772 |
| Awdurdodau lleol sy'n cadw stoc (6)[2] | £8,574 |
| Awdurdodau lleol eraill (4)[3] | £13,034 |
| **Pob landlord (49)** | **£11,884** |

Noder

1 Mae'r ffigurau ar gyfer gwariant ar atgyweiriadau mawr a gwaith cynnal a chadw wedi'i gynllunio. Nid yw landlordiaid yn gwahaniaethu yn eu cynlluniau busnes rhwng gwaith i gyrraedd SATC a gwaith atgyweirio a chynnal a chadw wedi'i gynllunio arall ond mae Llywodraeth Cymru o'r farn ei bod yn rhesymol rhagdybio, oherwydd natur SATC, fod y gwaith hwn wedi'i gyfeirio at gyrraedd SATC ac wedyn ei chynnal.

2 Yr awdurdodau lleol hynny a benderfynodd gadw eu stoc tai yn hytrach na chynnal pleidlais tenantiaid ar drosglwyddo stoc.

3 Yr awdurdodau lleol hynny a oedd, ar 31 Mawrth 2011, yn dal i fwriadu cynnal pleidlais tenantiaid ar yr opsiwn o drosglwyddo stoc neu lle yr oedd tenantiaid wedi pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc cyn hynny. Nid yw'r ffigurau hyn yn cynnwys Cyngor Sir y Fflint lle y mae gwariant yn y dyfodol yn dibynnu ar ganlyniad y bleidlais ar drosglwyddo stoc y bwriedir ei chynnal cyn diwedd 2011-12. Mae'r Cyngor wedi nodi, os bydd tenantiaid yn pleidleisio o blaid trosglwyddo'r stoc, ei fod yn disgwyl gweld y landlord newydd yn buddsoddi £166 miliwn mewn gwaith i gyrraedd SATC yn ystod y cyfnod rhwng mis Ebrill 2013 a mis Mawrth 2018. Mae'r ffigurau ar gyfer Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili wedi'u cynnwys, yn seiliedig ar gynllun busnes y Cyngor a ddiwygiwyd yn ddiweddar. Mae'r cynllun hwnnw bellach yn bwriadu ategu cydymffurfiaeth lawn â SATC erbyn diwedd 2019-20 os bydd tenantiaid yn pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc yn y bleidlais y bwriedir ei chynnal cyn diwedd 2011-12.

*Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Cymru o ddata a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru yn seiliedig ar gynlluniau busnes a gyflwynwyd gan landlordiaid yn 2010-11. Mae'r ffigurau sydd wedi'u cynnwys ar gyfer Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili a Chyngor Bro Morgannwg yn seiliedig ar wariant rhagamcanol a nodwyd mewn cynlluniau busnes sydd wedi'u datblygu yn ystod 2011-12.*

**2.29** Er nas ystyrir yn risgiau sylweddol o reidrwydd, mae landlordiaid wedi nodi meysydd amrywiol o ansicrwydd a allai effeithio ar eu cynlluniau buddsoddi ac, o ganlyniad, eu cynnydd i gyrraedd a chynnal SATC (Atodiad 3). Mae'r meysydd hyn yn ymwneud â rhagdybiaethau ynghylch: incwm - gan gynnwys newidiadau posibl mewn polisi rhent, trefniadau budd-dal tai ac, ar gyfer landlordiaid sy'n awdurdodau lleol, system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai; gwariant gofynnol - er enghraifft, os nad yw rhagdybiaethau ynghylch cyflwr y stoc neu brisiau'r farchnad yn gywir; a gallu'r sefydliadau a'u contractwyr i gyflawni'r rhaglenni gwella arfaethedig.

## Mae landlordiaid wedi mabwysiadu dulliau gweithredu gwahanol wrth gontractio'r gwaith sydd ei angen i gyrraedd SATC a bu'r cydweithredu i sicrhau effeithlonrwydd ac arbedion maint yn gyfyngedig

**2.30** Gallai'r ystyriaeth a roddid i faterion megis ansawdd neu ddewisiadau tenantiaid ofyn am gyfaddawdu o ran cyflawni gwaith yn ymwneud â SATC yn y ffordd rataf bosibl. Nid ydym wedi ystyried y ffordd y mae landlordiaid yn contractio'r gwaith gwella sydd ei angen i gyrraedd SATC yn fanwl. Fodd bynnag, mae adolygiadau diweddar eraill yn rhoi tystiolaeth o ran a fu cyfleoedd, ac a oes cyfleoedd o hyd, i gyflawni'r gwaith hwn mewn ffordd fwy effeithlon a darbodus.

Bu cyfranogiad mewn contractau a sefydlwyd gan gonsortia cymdeithasau tai yn gymysg, oherwydd pryderon ynghylch gwerth am arian yn rhannol

**2.31** Sefydlwyd consortia cymdeithasau tai[27] yn bennaf i gefnogi rhaglenni adeiladau newydd cymdeithasau, er bod Llywodraeth Cymru bellach wedi nodi na fydd cymhwysedd ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol yn dibynnu ar aelodaeth o gonsortia mwyach. Nododd adroddiad gan HouseMark Cymru yn 2007 fod angen egluro blaenoriaethau ar gyfer prynu mewn consortiwm yn well, o ran gwaith datblygu newydd, gwaith cynnal a chadw wedi'i gynllunio neu waith cynnal a chadw adweithiol[28].

**2.32** Cydnabu adroddiad HouseMark Cymru fod consortia yn rhoi contractau fframwaith ar waith ar gyfer gwaith cynnal a chadw a datblygu, ond nododd nad oedd tystiolaeth gadarn o ran yr effeithlonrwydd neu'r arbedion maint a oedd yn deillio o hyn. Pwysleisiodd yr adroddiad fod ymdrin â pharodrwydd landlordiaid i newid trefniadau cyflenwi presennol yn her fawr, a galwodd am arweiniad a chefnogaeth well i'r consortia gan Lywodraeth Cymru.

**2.33** Nododd adroddiad gan HouseMark yn 2009[29] fod cymdeithasau tai yng Nghymru yn dal i dueddu i brynu ar sail unigol, yn aml yng nghyd-destun cydberthnasau cyflenwyr hirsefydlog, yn hytrach na thrwy'r chwe chonsortiwm cymdeithasau tai. Fodd bynnag, nododd yr adroddiad fod gwasanaethau cynnal a chadw yn aml yn cael eu prynu drwy gontractau fframwaith consortiwm. Nododd adroddiad HouseMark hefyd fod cymdeithasau tai yn dehongli gwerth am arian fel y gost cyfalaf neu refeniw isaf ymlaen llaw, yn hytrach nag ystyried costau oes gyfan. Fodd bynnag, yn ystod ein hymweliadau, dangosodd sawl cymdeithas tai dystiolaeth o gostau llai ar gyfer atgyweiriadau ymatebol ar ôl gwaith gwella mwy sylweddol i fodloni gofynion SATC. Gallai buddiannau ariannol eraill gynnwys hawliadau atebolrwydd cyhoeddus a phremiymau yswiriant llai ar ôl gwelliannau i'r amgylchedd allanol.

**2.34** Yn eu hymatebion i'n harolwg, nododd llawer o'r cymdeithasau tai nad ydynt yn LSVT eu bod naill ai'n defnyddio trefniadau contractau fframwaith consortia ar gyfer gwaith yn ymwneud â chyrraedd SATC neu eu bod yn bwriadu defnyddio'r contractau fframwaith pan fydd y trefniadau presennol yn dod i ben. Fodd bynnag, nododd Cymdeithas Tai Dewis Cyntaf, sydd â stoc tai fach a gwasgaredig o ddim ond 148 o gartrefi, ei bod wedi dewis peidio â chaffael gwaith drwy gontractau fframwaith consortia. Roedd y Gymdeithas o'r farn y gallai sicrhau gwerth gwell am arian drwy gynnal ei phrosesau tendro a chontractio cystadleuol ei hun yn lleol. Roedd Cymdeithas Tai Bro Myrddin hefyd o'r farn bod cyflawni ei gwaith tendro ei hun yn rhoi gwerth gwell am arian na chaffael drwy gontractau fframwaith consortia. Mae Cymdeithas Tai Charter wedi nodi arbedion effeithlonrwydd cronnol o £2.3 miliwn hyd at ddiwedd 2009-10 ar ôl llunio ei chontract fframwaith ei hun yn 2005.

**2.35** Yn 2009, gwnaethom argymell i Lywodraeth Cymru y dylid adolygu'r consortia i sicrhau eu bod yn addas at y diben ac yn darparu gwerth am arian[30]. Cyn hynny, roedd adroddiad Grŵp Gorchwyl a Gorffen y Gweinidog ar dai fforddiadwy (paragraff 2.12) yn 2008 wedi pwysleisio hefyd fod angen ystyried effeithiolrwydd trefniadau'r consortia

27 Ar ôl ymgynghoriad yn 2004, fe'i gwnaed yn orfodol gan Lywodraeth Cymru i gymdeithasau tai ffurfio consortia ac ymuno â hwy er mwyn bod yn gymwys i gael y Grant Tai Cymdeithasol i gefnogi eu rhaglenni adeiladau newydd. Mae chwe chonsortiwm yng Nghymru ar hyn o bryd. Sefydlwyd rhai, ond nid pob un ohonynt, ar sail ranbarthol.

28 *Welsh Housing Association Consortia: Overcoming the Barriers,* HouseMark Cymru, Hydref 2007.

29 *Sustainable Procurement in an Economic Downturn,* Housemark, Tachwedd 2009.

30 *Y gwersi o arolygiadau - arolygiadau o gymdeithasau tai 2005 - 2008,* Swyddfa Archwilio Cymru, Mawrth 2009.

yn fanylach ar fyrder. Ar ddechrau 2009, penderfynodd bwrdd y rhaglen a sefydlwyd i ymateb i argymhellion yr adolygiad gomisiynu astudiaeth ar y consortia o ffynhonnell annibynnol. Ym mis Awst 2010, penderfynodd y Dirprwy Weinidog dros Dai ac Adfywio ar y pryd roi'r pwynt gweithredu hwn ar waith fel rhan o adolygiad â chwmpas ehangach gan Grŵp Gorchwyl a Gorffen y Gweinidog o fuddsoddiad cymunedol cynaliadwy ym maes tai ac adfywio.

**2.36** Er bod adroddiad y Grŵp yn atgyfnerthu rhai o'r pryderon a godwyd mewn adolygiadau blaenorol, nid ystyriodd effeithiolrwydd y consortia yn fanwl[31]. Daeth yr adroddiad i'r casgliad nad yw Llywodraeth Cymru wedi rhoi arweiniad clir i'r consortia yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Priodolodd yr adroddiad y diffyg arweiniad clir i'r ansicrwydd a achoswyd gan y ffaith bod adolygiad ffurfiol ar fin cael ei gynnal a diffyg adnoddau yn Llywodraeth Cymru oherwydd swydd wag. Argymhellodd y dylai Cartrefi Cymunedol Cymru a Llywodraeth Cymru ymgynghori â chymdeithasau tai ar y cyd ar ffordd newydd o fonitro buddiannau buddsoddi a chydweithredu, tra'n peidio â rhagnodi sut y dylai cymdeithasau tai gydweithredu.

**2.37** Yn Lloegr, nododd adroddiad y Swyddfa Archwilio Genedlaethol ar y rhaglen Tai Gweddus a gyhoeddwyd yn 2010 fod yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol yn mynd ati'n rhagweithiol i hyrwyddo cyfranogiad mewn consortia caffael. Nododd fod 14 o gonsortia wedi'u sefydlu yn cynnwys 122 o landlordiaid, er mai dim ond am tua thraean o'r holl waith yn ymwneud â Thai Gweddus yr oedd y rhain wedi bod yn gyfrifol. Roedd y consortia wedi nodi arbedion posibl o £590 miliwn a honnodd arbedion gwirioneddol o £160 miliwn hyd at 2008-09.

## Mae'r amserlenni gwahanol sydd wedi dod i'r amlwg ar gyfer rhaglenni gwella awdurdodau lleol a'r cymdeithasau tai mwy wedi cyfyngu ar gyfleoedd ar gyfer cydweithredu mwy helaeth rhyngddynt

**2.38** Mae'r cymdeithasau tai mwy, gan gynnwys y cymdeithasau LSVT, ac awdurdodau lleol wedi tueddu i gontractio am waith ar sail unigol o hyd. Fodd bynnag, mae llawer wedi gwneud hynny drwy sefydlu eu fframwaith/trefniadau partneriaeth eu hunain a chefnu ar ddull traddodiadol yn seiliedig ar dendro cystadleuol ar gyfer prosiectau unigol. Nododd y rhan fwyaf hefyd yn eu hymatebion i'r arolwg eu bod wedi ceisio pecynnu rhaglenni gwaith gyda'i gilydd er mwyn gwella effeithlonrwydd a sicrhau arbedion maint lle y bo'n bosibl.

**2.39** Mae opsiynau ar gyfer mwy o gydweithredu rhwng landlordiaid wedi'u hystyried. Yn 2006, ariannodd Llywodraeth Cymru waith i ddatblygu prosiect newydd, 'i2i - hysbysu i ymrwymo', i helpu landlordiaid, tenantiaid a chynghorwyr i gyrraedd SATC. Comisiynodd i2i ymchwil i ystyried cyfleoedd ar gyfer cydweithredu a oedd yn cynnwys yr awdurdodau lleol a'r cymdeithasau LSVT a oedd yn gweithredu ledled de Cymru (o Sir Fynwy i Abertawe). Daeth yr ymchwil i'r casgliad bod cyfleoedd posibl i wneud arbedion o rhwng £50 miliwn a £100 miliwn dros 10 mlynedd drwy gaffael gwaith ar raddfa fwy mewn ffordd gydweithredol er mwyn cyrraedd SATC[32].

**2.40** Er nad yw graddau'r cydweithredu posibl a ragwelwyd gan yr ymchwil hon wedi'u gweld, bu rhywfaint o gydweithredu uniongyrchol rhwng cymdeithasau LSVT, gyda Chartrefi Dinas Casnewydd yn ymrwymo i gontract fframwaith a sefydlwyd gan Dai Cymunedol Bron Afon i osod drysau a ffenestri newydd. Mae Cartrefi RCT hefyd wedi nodi y gallai

31 *Adroddiad Grŵp Gorchwyl a Gorffen y Gweinidog ar fuddsoddiad cymunedol cynaliadwy ym maes tai ac adfywio,* Llywodraeth Cymru, Mawrth 2011 (heb ei gyhoeddi).

32 *South Wales WHQS Collaboration Model: WHQS plus – Maximising the Benefits of Housing Investment,* Savills Commercial Limited, Mawrth 2007.

landlordiaid eraill ddefnyddio ei chontract fframwaith ar gyfer cartrefi nad ydynt yn rhai traddodiadol, sy'n werth tua £8 miliwn.

2.41 Mae rhai awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn defnyddio eu llafur uniongyrchol eu hunain i wneud gwaith i helpu i gyrraedd SATC. Er enghraifft, dywedodd Cyngor Abertawe, ar gyfer 2010-11, fod ei raglen cyfalaf wedi'i rhannu ar sail 45/55 rhwng gwaith tendro cystadleuol a gwaith a gyflawnwyd gan ei sefydliad llafur uniongyrchol ei hun. Mae Tai Cymunedol Bron Afon wedi datblygu ei gweithlu mewnol ei hun a meithrin ei gallu er mwyn darparu timau aml-sgiliau cydgysylltiedig. Caiff y timau hyn eu defnyddio i wneud gwelliannau mewnol angenrheidiol i gartrefi ar sail tŷ cyfan, sef dull y nododd y Gymdeithas ei fod yn gosteffeithiol.

2.42 Un ffactor a rwystrodd gydweithredu uniongyrchol rhwng landlordiaid yn eu gwaith o gyflawni gwaith yn ymwneud â SATC fu'r amserlenni gwahanol sydd wedi dod i'r amlwg ar gyfer eu rhaglenni gwella. Y rheswm dros hyn yn rhannol yw cyflymder amrywiol y broses o drosglwyddo stoc awdurdodau lleol. Mae hefyd yn adlewyrchu gwahaniaethau cyffredinol ymhlith landlordiaid eraill o ran eu cynnydd i ddatblygu cynlluniau i gyrraedd SATC. Mae'r pwyslais ar ymgynghori â thenantiaid hefyd wedi cyfrannu at rai o'r gwahaniaethau clir sydd wedi dod i'r amlwg o ran sut mae landlordiaid wedi cynllunio a blaenoriaethu'r broses o roi eu rhaglenni gwella ar waith. Fodd bynnag, yn fwy cyffredinol, bu mecanweithiau, wedi'u hwyluso'n rhannol gan i2i - hysbysu i ymrwymo, lle y mae landlordiaid wedi gallu cydweithredu'n llai ffurfiol drwy rannu dysgu.

## Mae'r ffaith bod y broses o drosglwyddo stoc wedi bod yn arafach na'r disgwyl mewn rhai awdurdodau lleol wedi rhwystro cynnydd tuag at gyrraedd SATC a, hyd yma, mae'r broses o drosglwyddo stoc wedi gorfod cael cymorth ariannol gwerth o leiaf £476 miliwn

### Bu'n rhaid i awdurdodau lleol na allent gyrraedd SATC drwy ffrydiau ariannu presennol fynd ar drywydd trosglwyddo stoc

2.43 Roedd awdurdodau lleol a oedd o'r farn na allent ariannu'r gwaith gwella yr oedd ei angen i gyrraedd SATC o fewn y ffrydiau ariannu a oedd ar gael yn gallu asesu nifer o opsiynau i gael y buddsoddiad gofynnol. Ymhlith yr opsiynau roedd:

a **Trosglwyddo'u holl stoc tai neu ran ohoni i gymdeithas tai sy'n bodoli eisoes neu gymdeithas tai newydd ar ôl pleidlais tenantiaid:** Mae'r landlord newydd, yn rhydd o gyfyngiadau ar fenthyca yn y sector cyhoeddus a heb unrhyw ad-daliadau dyledion hanesyddol i'w talu, mewn sefyllfa well i ariannu'r gwaith sydd ei angen. Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ganllawiau ar brosesau trosglwyddo stoc yn 2002, a ddiweddarwyd ganddi yn 2009[33]. Ers cael ei sefydlu yn 2006, mae cylch gwaith y prosiect i2i - hysbysu i ymrwymo wedi cynnwys ystod o gymorth ar gyfer prosesau trosglwyddo stoc awdurdodau lleol.

33 *Canllawiau Trosglwyddo Tai 2009,* Llywodraeth Cymru, Ebrill 2009.

**b** **Creu Sefydliad Rheolaeth Hyd Braich i reoli a gwella holl stoc tai awdurdodau lleol neu ran ohoni.** Mae Sefydliadau Rheolaeth Hyd Braich yn gwmnïau a sefydlir gan awdurdodau lleol i reoli a gwella stoc tai. Mae hyn yn galluogi'r Cyngor i berchen ar y stoc o hyd ond dirprwyo'r gwaith o'i rheoli o ddydd i ddydd i'r corff newydd am gyfnod penodol (10 mlynedd fel arfer). Yn Lloegr, roedd Sefydliadau Rheolaeth Hyd Braich yn gymwys i gael benthyciad cyfalaf â chymorth ychwanegol pan gawsant eu graddio'n 'dda' neu 'ardderchog' gan y Comisiwn Archwilio. Nid oedd yr arian ychwanegol hwn ar gael yng Nghymru. Yn gyffredinol, cydnabyddir bod Sefydliadau Rheolaeth Hyd Braich yn llwyddiannus o ran gwneud cynnydd tuag at y targed Tai Gweddus[34].

**c** **Menter Cyllid Preifat:** Byddai'r awdurdod lleol yn llunio contract hirdymor – sy'n para rhwng 25 a 30 mlynedd fel arfer – â chwmni yn y sector preifat i wneud gwaith gwella ac wedyn i reoli'r stoc tai. Câi'r gost i'r awdurdod lleol ei lledaenu dros gyfnod y contract. Mae'r dull gweithredu hwn wedi'i roi ar waith yn Lloegr, ar gyfer prosiectau adeiladau newydd ac i adfywio ardaloedd yn bennaf, a hynny â llwyddiant cymysg a thystiolaeth gyfyngedig o werth am arian[35].

**2.44** Er na ddiystyriodd Sefydliadau Rheolaeth Hyd Braich na'r Fenter Cyllid Preifat, eglurodd y strategaeth *Cartrefi Gwell* yn 2001 mai dim ond i drosglwyddo stoc y byddai Llywodraeth Cymru yn cynnig cymorth ariannol. Y rheswm dros hyn oedd oherwydd byddai opsiynau eraill yn gorfod cael arian ychwanegol gan Lywodraeth Cymru ac yn lleihau'r arian a fyddai ar gael i awdurdodau lleol a oedd yn cadw eu stoc. O ganlyniad, canfu awdurdodau lleol yng Nghymru mai dim ond dau ddewis dichonadwy oedd ganddynt: cadw eu stoc pe gallent ariannu'r buddsoddiad yr oedd ei angen neu fynd ar drywydd trosglwyddo stoc. Hyd yma, mae awdurdodau lleol wedi diystyru'r opsiwn o drosglwyddo rhan o'r stoc, yn hytrach na'r holl stoc, oherwydd y goblygiadau ariannol.

**2.45** Dadleuodd awdurdodau lleol, drwy Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, am fwy o opsiynau er mwyn eu galluogi i gadw stoc a chyrraedd SATC. Er i *Cartrefi Gwell* awgrymu y byddai'r posibilrwydd o roi cymorth i Sefydliadau Rheolaeth Hyd Braich yn cael ei adolygu, nid yw Llywodraeth Cymru wedi newid ei barn ers hynny. Pwysleisiodd adolygiad Llywodraeth Cymru o strategaeth *Cartrefi Gwell* yn 2006: 'The main question that remains is what can be done for those authorities whose business plans indicate that they cannot meet WHQS from within their own resources but who do not pursue the housing stock transfer route[36].' Nid yw'r cwestiwn hwn wedi'i ateb yn foddhaol o hyd i'r awdurdodau hynny lle y mae tenantiaid wedi pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc ac, yn hytrach na'r opsiwn o gynnal pleidlais arall, nid oes ffordd amgen glir o gyrraedd SATC ar hyn o bryd.

### Mae'r ffaith bod y broses o drosglwyddo stoc wedi bod yn arafach na'r disgwyl mewn rhai awdurdodau lleol wedi rhwystro gwaith i gyrraedd SATC

**2.46** Cyn i SATC gael ei chyflwyno yn 2002, roedd pob awdurdod lleol yng Nghymru yn berchen ar nifer fawr o gartrefi. Er bod rhai awdurdodau wedi trosglwyddo niferoedd cymharol fach o gartrefi i gymdeithasau tai, cyflawnwyd y broses trosglwyddo stoc gyntaf ar raddfa fawr yn 2003 pan drosglwyddodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar

34 *Whose stock is it anyway: local authority perspectives on the future of ALMOs,* HouseMark a Douglas Banks Consultancy, Tachwedd 2010.
35 *PFI in housing,* Y Swyddfa Archwilio Genedlaethol, Mehefin 2010.
36 *National Housing Strategy for Wales: A Selective Review,* Llywodraeth Cymru, Tachwedd 2006.

Ogwr fwy na 5,000 o gartrefi a 654 o eiddo lesddaliadol i Gymdeithas Tai Cymoedd i'r Arfordir a oedd newydd ei chreu. I'r gwrthwyneb, roedd y broses o drosglwyddo stoc ar raddfa fawr wedi hen sefydlu yn Lloegr lle yr oedd dros 100 o awdurdodau lleol wedi trosglwyddo eu holl stoc erbyn 2001.

**2.47** Awgrymodd adolygiad Llywodraeth Cymru o'r strategaeth *Cartrefi Gwell* yn 2006 fod bwlch wedi bod yn yr opsiwn o drosglwyddo stoc i gyrraedd SATC, a chododd bryderon ynghylch awdurdodau lleol a oedd wedi nodi na allent fforddio cyrraedd SATC ond nad oeddent yn ystyried trosglwyddo stoc. Roedd rhywfaint o'r oedi hwn yn deillio o'r ffaith bod awdurdodau lleol yn gobeithio y gallai opsiynau eraill, megis creu Sefydliadau Rheolaeth Hyd Braich, fod wedi bod yn bosibl pe bai polisi Llywodraeth Cymru yn newid. Achosodd gwrthwynebiad lleol cryf mewn rhai ardaloedd i'r egwyddor o drosglwyddo stoc oedi cyn gwneud penderfyniad hefyd.

**2.48** Lle yr oedd awdurdodau lleol wedi nodi na allent fforddio cyrraedd SATC eu hunain, byddai'n annhebygol iawn y byddent yn cyrraedd SATC yn llawn erbyn y dyddiad targed gwreiddiol o 2012, os nad oeddent eisoes wedi dechrau'r broses o drosglwyddo stoc erbyn diwedd 2006. Ar wahân i'r amser yr oedd ei angen i gyflawni'r gwaith gwella angenrheidiol, canfu adroddiad y Swyddfa Archwilio Genedlaethol ar y rhaglen Tai Gweddus a gyhoeddwyd yn 2010 mai 31 mis oedd y cyfnod cyfartalog i gwblhau proses trosglwyddo stoc yn Lloegr. Yng Nghymru, cynhaliwyd pedair proses trosglwyddo stoc yn 2007 a 2008 ac mae pob un o'r cymdeithasau LSVT newydd bellach yn rhagamcan y byddant yn gallu cyrraedd SATC erbyn 31 Mawrth 2013. Mae'r chwe chymdeithas LSVT a grëwyd drwy drosglwyddo stoc ers dechrau 2009 wedi cytuno ar derfynau amser estynedig â Llywodraeth Cymru.

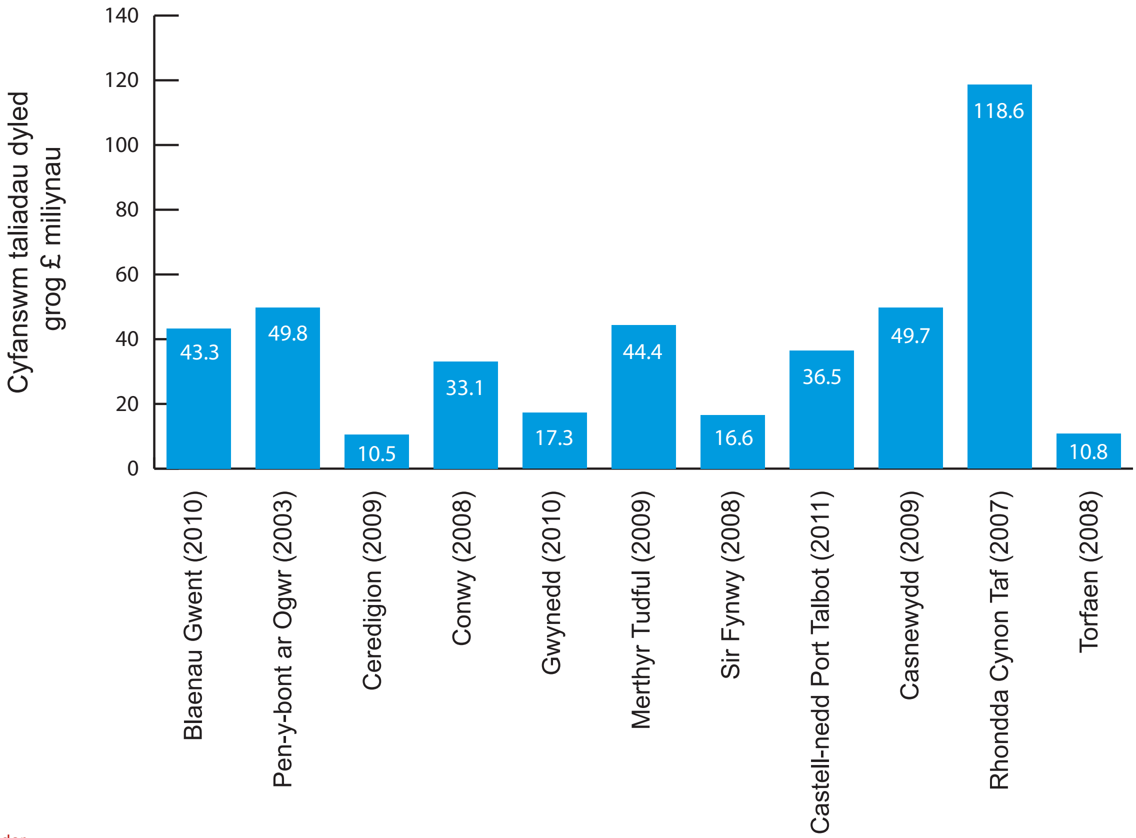
### Mae dileu dyledion awdurdodau lleol yn ymwneud â thai i hwyluso'r broses o drosglwyddo stoc wedi costio £430 miliwn i drethdalwyr y DU hyd yma

**2.49** Pan fydd awdurdodau lleol yn trosglwyddo eu stoc tai, efallai y byddant yn cael taliad is am y stoc (yn seiliedig ar ei gwerth) gan y landlord newydd na'u dyled yn gysylltiedig â'r cyfrif refeniw tai. Mae canllawiau trosglwyddo stoc Llywodraeth Cymru yn diffinio telerau'r ddyled honno ac mae'n cynnwys unrhyw bremiymau oherwydd adbrynu benthyciadau yn gynnar. Hyd yma, yn sgîl pob un o'r 11 proses o drosglwyddo stoc ar raddfa fawr yng Nghymru, mae dyled grog wedi bod gan yr awdurdod lleol. Cyfanswm y taliadau a wnaed gan Drysorlys EM er mwyn clirio'r dyledion hyn fu £430 miliwn, yn amrywio rhwng £10 miliwn a £119 miliwn fesul proses drosglwyddo (Ffigur 9).

### Gwariwyd o leiaf £46 miliwn hyd yma ar bleidleisiau tenantiaid a gwaith arall i baratoi i drosglwyddo stoc

**2.50** Pan fydd tenantiaid yn pleidleisio o blaid trosglwyddo stoc, mae'r cymdeithasau LSVT newydd yn gyfrifol am gostau paratoi cyn pleidlais a'r costau dilynol sy'n gysylltiedig â throsglwyddo perchenogaeth o'r stoc tai, gan gynnwys costau cyfreithiol a chostau ymgynghoriaeth. Er y telir y costau hyn gan y cymdeithasau LSVT newydd, hwy yw'r defnydd cyntaf o'r arian gwaddoli a ddarperir gan Lywodraeth Cymru i bob diben. Mae'r ffigurau a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru ac, mewn rhai achosion, a ddiweddarwyd gan yr awdurdodau lleol a'r cymdeithasau LSVT dan sylw, yn nodi mai cyfanswm y costau hyn fu tua £43 miliwn ar gyfer yr 11 o brosesau trosglwyddo hyd yma. Ar gyfer prosesau trosglwyddo yn y dyfodol, mae Llywodraeth Cymru wedi capio cost y broses drosglwyddo, gan gyfyngu costau cyn pleidlais i £1 filiwn a

**Ffigur 9 - Taliadau dyled grog gan Drysorlys EM i gefnogi trosglwyddiadau stoc awdurdodau lleol ar raddfa fawr**




Noder

Mae'r ffigurau hyn yn cynnwys y ddyled a gyfrifwyd ac unrhyw bremiymau cysylltiedig oherwydd adbrynu benthyciadau yn gynnar.

*Ffynhonnell: Data a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru.*

chan gyfyngu'r broses drosglwyddo gyfan i £5 miliwn. Ym mhedair o'r prosesau trosglwyddo blaenorol, nodwyd bod costau cyn ac ar ôl pleidlais terfynol yn fwy na £5 miliwn.

**2.51** Yn ogystal â'r costau cyn ac ar ôl pleidlais, yr awdurdodau lleol unigol dan sylw sy'n dal i dalu costau gweinyddu pleidleisiau tenantiaid, gan gynnwys yr ymgynghoriad statudol cysylltiedig mewn rhai achosion. Yn seiliedig ar y ffigurau a ddarparwyd gan naw o'r 11 o awdurdodau sydd wedi trosglwyddo eu stoc tai, rydym yn amcangyfrif mai cyfanswm y costau hyn fu o leiaf £500,000.

**2.52** Nid yw'r costau cyn ac ar ôl pleidlais a nodwyd o reidrwydd yn adlewyrchu'r costau llawn a dalwyd gan awdurdodau unigol i hwyluso'r broses drosglwyddo, na'r costau llawn a oedd yn gysylltiedig â datblygu'r cymdeithasau LSVT newydd. Er enghraifft, gwnaeth Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy daliad untro o ychydig o dan £1.8 miliwn i sicrhau bod staff a oedd yn trosglwyddo i'r landlord newydd, Cartrefi Conwy, yn gallu cadw eu hen drefniadau pensiwn ar sail wedi'i hariannu'n llawn.

**2.53** Gall cytundeb trosglwyddo arwain at rwymedigaethau a rennir yn y dyfodol hefyd. Er enghraifft, cytunodd Cyngor Sir Ceredigion a'r landlord newydd, Tai Ceredigion, i rannu'r gost ddisgwyliedig o £3.6 miliwn i sicrhau bod sawl gwaith trin carthion a oedd yn gwasanaethu ystadau tai lleol yn cyrraedd y safon ofynnol er mwyn i'r cyfleusterau hyn allu cael eu mabwysiadu gan Dŵr Cymru.

**2.54** Os pleidleisir yn erbyn trosglwyddo stoc, ers 2009 mae Llywodraeth Cymru wedi talu cost lawn y gwaith o baratoi ar gyfer y bleidlais. Cyfanswm cost y gwaith i baratoi ar gyfer pleidlais Cyngor Bro Morgannwg ym mis Ebrill 2011 fu £778,000. Cyn 2009, rhannwyd y costau paratoi rhwng y landlord a oedd yn awdurdod lleol a Llywodraeth Cymru. Cyfrannodd Llywodraeth Cymru £357,000 i'r gost o baratoi ar gyfer pleidlais Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam o £907,000 yn 2004 a thalodd hanner y gost o baratoi ar gyfer pleidlais Cyngor Dinas a Sir Abertawe o £1.2 miliwn yn 2007. Nid yw'r ffigurau hyn yn cynnwys y gost o weinyddu'r pleidleisiau eu hunain, a dalwyd gan y tri awdurdod lleol, sef cyfanswm o £80,000.

## Nid yw Llywodraeth Cymru wedi gweithredu'n ddigon cyflym nac effeithiol i fonitro cynnydd a sicrhau bod landlordiaid yn rhoi blaenoriaeth i waith i gyrraedd SATC

### Er i Lywodraeth Cymru nodi cerrig milltir cynllunio disgwyliedig ar gyfer landlordiaid, nid yw'n glir a oedd y terfyn amser gwreiddiol o 2012 erioed yn realistig

**2.55** Nododd canllawiau gwreiddiol Llywodraeth Cymru ar SATC yn 2002 (ar gyfer awdurdodau lleol) a 2003 (ar gyfer cymdeithasau tai) gyfres o gerrig milltir cynllunio disgwyliedig (Ffigur 10). Fodd bynnag, nid oedd gan Lywodraeth Cymru wybodaeth gadarn i allu mesur graddau na chostau'r gwelliannau yn ansawdd tai yr oedd eu hangen i gyrraedd SATC pan bennodd y terfyn amser o 2012[37]. Hefyd, roedd y nod o gyrraedd SATC o fewn 10 mlynedd yn fwy uchelgeisiol na'r nodau tebyg ar gyfer tai cymdeithasol yn Lloegr a'r Alban.

**2.56** Roedd y cyfnod 10 mlynedd cychwynnol i gyrraedd SATC (2002-2012) yn adlewyrchu'r cyfnod a bennwyd gan Lywodraeth y DU i gyrraedd y Safon Tai Gweddus yn Lloegr (2000-2010). Roedd hyn yn wir er bod yr her yn fwy yng Nghymru: roedd SATC yn fwy heriol na'r Safon Tai Gweddus, roedd cyfran fwy o'r tai cymdeithasol yn Lloegr yn cyrraedd y Safon Tai Gweddus eisoes ar y dechrau ac roedd y broses o drosglwyddo stoc awdurdodau lleol yn Lloegr wedi'i datblygu'n fwy eisoes. Pennodd Llywodraeth yr Alban ddyddiad targed o 1 Ebrill 2015 i gyrraedd Safon Ansawdd Tai'r Alban, sef 10 mlynedd ar ôl y dyddiad y disgwylid i landlordiaid gyflwyno cynlluniau a oedd yn nodi sut y byddent yn ei chyrraedd.

37 Daeth yr ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru, ac a gyhoeddwyd ym mis Ionawr 2005, ar brofiad cynnar cymdeithas tai Cymoedd i'r Arfordir (paragraff 2.7) i'r casgliad ei bod yn anodd gweld sut yr oedd SATC yn mynd i gael ei chyrraedd erbyn 2012 ledled Cymru gyfan.

**Ffigur 10 - Cerrig milltir a nodwyd ar gyfer landlordiaid gan Lywodraeth Cymru i ategu'r broses o gyrraedd SATC**

| Dyddiad targed | Camau angenrheidiol |
|---|---|
| **Erbyn 1 Medi 2002**[1] | • Cadarnhau cyflwr presennol y stoc tai o gymharu â SATC yn seiliedig ar y wybodaeth orau sydd ar gael.<br>• Amcangyfrif y buddsoddiad sydd ei angen i gyrraedd SATC.<br>• Asesu'r rhaglenni gwaith sydd eu hangen i gyrraedd SATC. |
| **Rhwng 1 Medi 2002 a diwedd 2006**[2] | • Casglu gwybodaeth gynhwysfawr am yr holl stoc tai.<br>• Cwblhau'r broses o ymgynghori â thenantiaid ar y rhaglen ddrafft.<br>• Llunio fersiwn terfynol rhaglen ar gyfer atgyweirio a gwella'r stoc a'i gweithredu.<br>• Diweddaru'r cynllun busnes i gynnwys canlyniadau'r ymgynghoriad â thenantiaid a'r rhaglen atgyweirio a gwella. |
| **Diwedd 2012** | • Adolygu a monitro'r rhaglenni fel rhan o'r broses cynllunio busnes.<br>• Cadarnhau bod yr holl stoc tai yn cyrraedd SATC. |

Nodiadau

1 Cafodd y garreg filltir gychwynnol hon ei chynnwys yn y canllawiau i awdurdodau lleol yn 2002 ond nid yn y canllawiau i gymdeithasau tai yn 2003.

2 Yn y canllawiau diwygiedig, a gyhoeddwyd ym mis Gorffennaf 2008, er bod disgwyl bod landlordiaid wedi casglu gwybodaeth gynhwysfawr am yr holl stoc tai o hyd, nodwyd mai diwedd 2007 oedd dyddiad y cerrig milltir ar gyfer cwblhau'r broses o ymgynghori â thenantiaid, llunio fersiwn terfynol rhaglen ar gyfer atgyweirio a gwella'r stoc a'i gweithredu a diweddaru cynlluniau busnes.

*Ffynhonnell: The Welsh Housing Quality Standard: Guidance for Local Authorities on the Assessment Process and Achievement of the WHQS, Llywodraeth Cymru, Ebrill 2002.*

*The Welsh Housing Quality Standard: Guidance for Registered Social Landlords (RSLs) on the Assessment Process and Achievement of the Standard, Llywodraeth Cymru, Tachwedd 2003.*

*The Welsh Housing Quality Standard: revised guidance for landlords on interpretation and achievement of the Welsh Housing Quality Standard, Llywodraeth Cymru, Gorffennaf 2008.*

## Ni phennodd Llywodraeth Cymru dargedau interim ar gyfer cynnydd tuag at gydymffurfio â SATC a, than 2010, nid oedd wedi ceisio mesur cynnydd landlordiaid yn gyson

**2.57** Yn wahanol i'r sefyllfa yn Lloegr a'r Alban, ni chyflwynodd Llywodraeth Cymru dargedau interim ar gyfer cynnydd tuag at gydymffurfio â SATC cyn y terfyn amser gwreiddiol o 2012[38]. Roedd swyddogion o'r farn y gallai gwneud hynny fod wedi cael effaith andwyol ar gynlluniau landlordiaid. Er enghraifft, gallai targedau interim fod wedi annog landlordiaid i roi blaenoriaeth i welliannau yn y cartrefi hynny lle mai dim ond ychydig bach o waith yr oedd ei angen i gyrraedd SATC, ac osgoi mynd i'r afael â'r cartrefi gwaethaf a oedd ganddynt.

**2.58** Serch hynny, pe bai targedau o'r fath wedi'u diffinio'n briodol, gallent fod wedi darparu meincnodau y gallai Llywodraeth Cymru fod wedi'u defnyddio i fonitro'r cynnydd a wnaed gan landlordiaid yn rheolaidd ac yn gyson. Fel y digwyddodd, ni cheisiodd Llywodraeth Cymru fesur cynnydd landlordiaid yn gyson tan 2010. Mae'n bosibl y byddai targedau interim wedi annog gwelliannau cyflymach yn ansawdd y data ar gyflwr y stoc hefyd i ategu trefniadau cynllunio landlordiaid.

38 Ar gyfer y Safon Tai Gweddus yn Lloegr, ac o linell sylfaen yn 2001, pennodd Llywodraeth y DU dargedau interim i nifer y cartrefi nad oeddent yn weddus ostwng traean erbyn 2004, sef gostwng 45 i 50 y cant erbyn 2006 a gostwng 65 i 70 y cant erbyn 2008. Yn yr Alban, anogwyd landlordiaid i bennu eu cerrig milltir eu hunain o ran gweithio tuag at Safon Ansawdd Tai'r Alban ond, o 2006-07 ymlaen, bu'n rhaid iddynt gyflwyno adroddiad blynyddol ar gynnydd i Reoleiddiwr Tai'r Alban.

**Mae Llywodraeth Cymru wedi canolbwyntio, a hynny'n rhesymol, ar yr heriau penodol sy'n wynebu awdurdodau lleol a chymdeithasau LSVT, ond nid yw wedi bod yn effeithiol o ran sicrhau bod pob landlord yn rhoi blaenoriaeth i waith i gyrraedd SATC**

**2.59** Dangosodd adolygiad Llywodraeth Cymru o'r strategaeth *Cartrefi Gwell* ym mis Tachwedd 2006 nad oedd 10 o'r 22 o awdurdodau lleol wedi cadarnhau eu cynlluniau i gyrraedd SATC. O'r awdurdodau lleol hynny a oedd wedi cwblhau eu cynlluniau, roedd un broses trosglwyddo stoc wedi'i chwblhau, roedd pedwar awdurdod wedi penderfynu cadw eu stoc ac roedd saith yn paratoi i drosglwyddo stoc. Er nad oedd cynnydd clir mewn rhai meysydd, nid ailasesodd yr adolygiad ymarferoldeb y targed i gyrraedd SATC erbyn 2012. Er i'r adolygiad godi pryderon ynghylch awdurdodau lleol nad oeddent yn cynnal arfarniadau o'r opsiynau, credid nad oedd angen unrhyw gamau unioni. I'r gwrthwyneb, yn Lloegr, cyhoeddodd yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol yn 2006 fod cymhlethdodau'r rhaglen yn golygu y byddai'r targed yn cael ei ddiwygio tuag i lawr a disgwylid i 95 y cant o dai cymdeithasol gyrraedd y Safon Tai Gweddus erbyn 2010.

**2.60** Ym mis Mehefin 2007, nododd y ddogfen Cymru'n Un y gallai awdurdodau lleol wneud cais am estyniad i'r terfyn amser o 2012 pe gallent ddangos y byddai hyn yn eu galluogi i gyrraedd SATC a phe gallent ddangos cefnogaeth gymunedol i'r estyniad[39]. Hyd yma, dim ond dau estyniad y mae Llywodraeth Cymru wedi cytuno arnynt ar gyfer awdurdodau lleol: ar gyfer Cyngor Sir Caerfyrddin tan ddiwedd 2014-15; a Chyngor Sir Powys tan ddiwedd 2017-18. Mae estyniadau y tu hwnt i 2012 wedi'u cymeradwyo'n ffurfiol hefyd ar gyfer y chwe chymdeithas LSVT a grëwyd ers dechrau 2009. Nid oes cytundeb tebyg ar waith ar gyfer landlordiaid eraill nad ydynt yn disgwyl cydymffurfio â SATC yn llawn erbyn 31 Mawrth 2013.

**2.61** Nid yw'n glir pa sancsiynau y gallai Llywodraeth Cymru eu gosod neu y byddai'n eu gosod ar landlordiaid nad ydynt yn cyrraedd SATC erbyn y dyddiad targed a lle na chytunwyd ar estyniadau. Fodd bynnag, cyflwynodd Llywodraeth Cymru feini prawf newydd ar gyfer y Lwfans Atgyweiriadau Mawr yn 2008, a nododd fod yn rhaid i awdurdodau lleol feddu ar gynllun busnes dichonadwy i gyrraedd a chynnal SATC, neu fod yn ymrwymedig fel arall i weithio gyda Llywodraeth Cymru i sicrhau'r defnydd gorau o'r adnoddau sydd ar gael. Nid yw Llywodraeth Cymru wedi gosod y sancsiwn hwn, ond mae o'r farn bod y meini prawf newydd wedi mireinio ffocws rhai awdurdodau lleol o ran edrych o'r newydd ar opsiynau i gyrraedd SATC. Byddai atal y Lwfans Atgyweiriadau Mawr wedi'i gwneud hyd yn oed yn fwy anodd i awdurdodau lleol gyflawni gwaith gwella yn ymwneud â SATC.

**2.62** Ym mis Medi 2011, gofynnodd Llywodraeth Cymru am ddiweddariad gan bob landlord i gadarnhau ei amserlen ragamcanol ddiwethaf ar gyfer sicrhau cydymffurfiaeth lawn â SATC, ynghyd ag esboniad o'r rhesymau dros ddiffyg cydymffurfiaeth, lle y bo'n briodol. Gwneir hyn er mwyn cytuno ar estyniadau ffurfiol pellach dros amser lle y bo'n briodol. Disgwylir eisoes i gymdeithasau LSVT sy'n cael arian gwaddoli blynyddol lunio adroddiadau blynyddol, gan nodi'r cynnydd y maent yn ei wneud o ran gwireddu'r addewidion a wnaed i denantiaid fel rhan o'r broses trosglwyddo stoc, gan gynnwys o ran cyrraedd SATC.

39 *Cymru'n Un: rhaglen flaengar ar gyfer llywodraethu Cymru,* Llywodraeth Cymru, Mehefin 2007.

**2.63** Ers cyflwyno SATC, mae swyddogion Llywodraeth Cymru wedi trafod yn fanwl â swyddogion awdurdodau lleol o ran eu hopsiynau ar gyfer ei chyrraedd, yn enwedig yng nghyd-destun cynllunio proses trosglwyddo stoc. Fodd bynnag, nid yw'n glir a yw Llywodraeth Cymru wedi cael trafodaeth yr un mor fanwl â chymdeithasau tai, nac â rhai o'r awdurdodau lleol hynny a ddewisodd gadw eu stoc tai ar gam cynnar.

**2.64** Efallai ei bod yn anochel ac yn angenrheidiol y byddai Llywodraeth Cymru wedi canolbwyntio ar yr awdurdodau lleol hynny a ddywedodd na allent ariannu'r broses o gyrraedd SATC, ac wedyn y cymdeithasau LSVT, o ystyried maint cymharol y materion dan sylw. Ar gyfer cymdeithasau tai eraill, nid oedd Llywodraeth Cymru o'r farn bod cyrraedd SATC yn gofyn am unrhyw beth a oedd yn wahanol iawn i'r Gofynion Ansawdd Datblygu ar gyfer anheddau presennol ac adferedig. Serch hynny, mae'r bwlch mewn gweithgarwch rheoleiddio yn sgîl yr Adolygiad Annibynnol o Dai Fforddiadwy yn 2008 a throsiant staff wedi cyfrannu hefyd at ddiffyg parhad yng nghydberthnasau Llywodraeth Cymru â chymdeithasau tai a'i gwaith o graffu arnynt. Er enghraifft, nid oes unrhyw dystiolaeth glir bod Llywodraeth Cymru wedi cymryd camau i ymdrin â'r pryderon a godwyd gan ein gwaith arolygu cymdeithasau tai blaenorol ynghylch y cynnydd araf yr oedd rhai cymdeithasau tai yn ei wneud tuag at gyrraedd SATC. Roedd hyn yn wir er bod rhoi cynlluniau ar waith i ategu'r broses o gyrraedd SATC erbyn 2012 yn rhan o'r cod rheoliadol blaenorol ar gyfer cymdeithasau tai.

**2.65** Rhwng 2007 a 2010, nododd canllawiau blynyddol gan Lywodraeth Cymru ar gyflwyno cynlluniau busnes 30 mlynedd i gymdeithasau tai hefyd y dylai'r cynlluniau fod wedi ategu'r broses o gyrraedd SATC erbyn 2012. Yn seiliedig ar eu ffurflenni monitro gwreiddiol yn 2010, dim ond chwarter o gymdeithasau tai nad oeddent yn LSVT a oedd yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2013. Mae'r wybodaeth ddiweddaraf sydd wedi'i darparu gan landlordiaid ers mis Medi 2011 yn nodi bod hanner y cymdeithasau tai hyn bellach yn disgwyl sicrhau cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2013.

**2.66** Dywedodd rhai swyddogion cymdeithasau tai wrthym eu bod wedi bod yn agored yn eu trafodaethau â swyddogion Llywodraeth Cymru yn ystod y blynyddoedd diwethaf o ran eu rhagolygon ar gyfer cyrraedd SATC erbyn 2012. A'u bod wedi cymryd bod y ffaith nad oedd Llywodraeth Cymru wedi ymyrryd ymhellach yn golygu ei bod yn derbyn eu cynlluniau. Awgrymodd rhai ymatebion i'n harolwg a'r adborth yn ystod ein hymweliadau â landlordiaid hefyd y gall newyddion o'r terfynau amser estynedig a gynigiwyd i rai landlordiaid, yng nghyd-destun trosglwyddiadau stoc diweddar yn bennaf, fod wedi achosi i landlordiaid eraill gwestiynu pwysigrwydd y terfyn amser gwreiddiol o 2012 ym marn Llywodraeth Cymru.

**2.67** Mae'n glir hefyd fod rhai cymdeithasau tai, o fewn yr adnoddau sydd ar gael, wedi rhoi blaenoriaeth o ran eu sylw a'u buddsoddiad i raglenni adeiladau newydd yn hytrach na gwaith i gyrraedd SATC mewn cartrefi sy'n bodoli eisoes. Fodd bynnag, gall yr incwm rhent uwch sydd wedyn ar gael drwy gynyddu maint y stoc tai helpu i ariannu gwaith gwella a chynnal a chadw'n ymwneud â SATC yn y tymor canolig i hirdymor. Ym mis Mehefin 2007, pennodd Llywodraeth Cymru darged o ddarparu 6,500 o gartrefi fforddiadwy newydd dros y pedair blynedd ganlynol. Ym mis Hydref 2011, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ffigurau a ddangosodd iddi ragori ar y targed hwnnw 40 y cant, gyda 9,091 o unedau tai

fforddiadwy ychwanegol yn cael eu darparu rhwng 1 Ebrill 2007 ac 31 Mawrth 2011. Cymdeithasau tai a ddarparodd y rhan fwyaf (85 y cant) o'r unedau hyn[40].

## Ceir tystiolaeth gadarnhaol o fuddiannau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol ehangach yn sgîl gwaith i gyrraedd SATC ond mae rhai landlordiaid wedi canolbwyntio'n fwy ar hyn nag eraill ac nid oes fframwaith clir ar gyfer mesur llwyddiant

### Mae Llywodraeth Cymru wedi mynd ati'n gynyddol i hyrwyddo'r buddiannau ehangach a allai ddeillio o waith i gyrraedd SATC, yn bennaf drwy ddatblygu'r prosiect 'i2i - hysbysu i ymrwymo' a'i harian ar ei gyfer

**2.68** O'r cychwyn, nododd Llywodraeth Cymru y buddiannau ehangach a allai ddeillio o waith i gyrraedd SATC. Ymhlith y rhain roedd creu swyddi ac adfywio ardaloedd, yn ogystal ag iechyd, lles, diogelwch personol a diogelwch eiddo gwell. Ystyriwyd bod ymgynghori'n ehangach â thenantiaid a'u cynnwys yn fwy yn y broses o reoli tai yn ganlyniadau pwysig hefyd.

**2.69** Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae Llywodraeth Cymru wedi cynyddu ei phwyslais ar y buddiannau ehangach hyn. Yn benodol, mae Llywodraeth Cymru wedi hyrwyddo ffocws ar gaffael cynaliadwy a'r gydberthynas rhwng buddsoddi mewn tai ac adfywio cymunedol. Yn *Gwella Bywydau a Chymunedau,* dyfynnodd Llywodraeth Cymru amcangyfrifon Trysorlys EM fod pob miliwn o bunnoedd a fuddsoddir i atgyweirio a chynnal a chadw tai yn creu gwaith i 32 o weithwyr dros flwyddyn.

**2.70** Ers 2006, mae gwaith Llywodraeth Cymru i ddatblygu'r prosiect 'i2i - hysbysu i ymrwymo' a'i harian ar ei gyfer wedi rhoi ystod o gymorth i'r broses o gyrraedd SATC, gan gynnwys gwireddu buddiannau ehangach. Mae gwaith i2i wedi cynnwys datblygu'r polisi o annog prosesau recriwtio a hyfforddi wedi'u targedu drwy gynnwys 'cymalau cymdeithasol' fel gofynion craidd contractau caffael i annog pobl i recriwtio a hyfforddi gweithwyr o ardal wedi'i thargedu a/neu'r rhai sydd wedi bod yn ddi-waith am gyfnod hir. Caiff prosesau recriwtio a hyfforddi wedi'u targedu eu hwyluso'n rhannol gan raddau'r buddsoddiad sy'n galluogi landlordiaid i feithrin cydberthnasau hirdymor â chyflenwyr. Er enghraifft, dywedodd Cymdeithas Tai Newydd (Grŵp Tai Cadarn) wrthym, drwy lunio contractau hirdymor ar gyfer gwaith gwella, y gall annog contractwyr i greu cyfleoedd prentisiaeth. Drwy i2i, mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi hyrwyddo ymdrechion i geisio sicrhau y gall cwmnïau bach a chanolig Cymru gael budd o wariant yn ymwneud â SATC.

**2.71** Mae i2i wedi llunio cyfres o becynnau cymorth a chanllawiau eraill i landlordiaid a thenantiaid, gan gynnwys canllawiau i bartneriaethau Cymunedau yn Gyntaf i'w helpu i sicrhau'r buddiannau mwyaf posibl yn sgîl gwaith i gyrraedd SATC. Ymhlith y pethau eraill sydd wedi deillio o brosiect i2i mae canllawiau i landlordiaid ar brosesau cynllunio busnes a threfniadau ar gyfer defnyddio ymgynghorwyr, a gweithio gyda thenantiaid i bennu'r hyn y maent am ei gael o SATC. Mae cyngor a chanllawiau ychwanegol ar gael o sefydliadau eraill a gefnogir yn ariannol gan Lywodraeth Cymru neu sy'n rhan o Lywodraeth Cymru, er enghraifft Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid Cymru, Gwerth Cymru ac Adeiladu Arbenigrwydd yng Nghymru.

40 *Affordable Housing Provision in Wales, 2010-11,* Llywodraeth Cymru, Hydref 2011.

2.72 Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi ceisio codi ymwybyddiaeth o'r angen i leihau effaith amgylcheddol bosibl gwaith i gyrraedd SATC o ran gwastraff. Drwy Adeiladu Arbenigrwydd yng Nghymru, comisiynodd Llywodraeth Cymru ymchwil gan y Sefydliad Ymchwil Adeiladu a awgrymodd y byddai cyrraedd SATC yn creu 400,000 metr ciwbig o wastraff, sy'n ddigon i lenwi 110,000 o sgipiau ac amcangyfrifwyd y byddai'n costio £25 miliwn i waredu'r gwastraff. Er nad yw'n cyfeirio at dai yn benodol, pennodd strategaeth wastraff genedlaethol Llywodraeth Cymru *Tuag at Ddyfodol Diwastraff*[41] dargedau ar gyfer lleihau faint o wastraff a gynhyrchir gan y diwydiant adeiladu, gan gynnwys lleihau faint sy'n mynd i safleoedd tirlenwi 75 y cant erbyn 2019-20, o gymharu â 2007.

## Mae rhai landlordiaid yn canolbwyntio'n fwy ar yr agenda buddiannau ehangach nag eraill

2.73 Yn 2010, sefydlodd y Dirprwy Weinidog dros Dai ac Adfywio ar y pryd Grŵp Gorchwyl a Gorffen i ystyried sut y gellid sicrhau'r effeithiau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol gorau posibl yn sgîl buddsoddiadau cyhoeddus ym maes tai ac adfywio, gan gynnwys gwaith i gyrraedd SATC (paragraff 2.35). Mae casgliadau'r grŵp yn pwysleisio nad oes prinder cyngor i landlordiaid ar faterion yn ymwneud â chaffael cynaliadwy. Fodd bynnag, mae ei adroddiad yn cydnabod, er gwaethaf rhai enghreifftiau o arfer ardderchog, fod anghysondeb o ran y nifer sy'n manteisio ar y cyngor hwn. Roedd argymhellion y grŵp yn cynnwys cyfeiriadau at:

- **a** rôl Llywodraeth Cymru i hyrwyddo ymwybyddiaeth o adnoddau ac arfer da presennol, ac i fonitro a gwerthuso buddiannau ehangach y buddsoddiad hwn yn well;
- **b** yr angen i sicrhau bod landlordiaid, hyd yn oed gyda chronfeydd cyfyngedig, yn ymrwymo i ddull caffael sy'n cydnabod nad yw'r dewis rhataf bob amser yn rhoi'r gwerth gorau yn yr hirdymor;
- **c** pennu arweiniad cenedlaethol clir ar sgiliau caffael cynaliadwy ym maes tai ac adfywio a rhwydwaith caffael tai Cymru gyfan; ac
- **ch** ymgysylltu agosach rhwng y sector tai cymdeithasol, y cyngor sgiliau sector a Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru i sicrhau y caiff prinderau sgiliau eu deall ac yr ymdrinnir â hwy.

2.74 Mae Cyfarwyddiaeth Dai Llywodraeth Cymru wedi bod yn trafod y ffordd orau o ymateb i argymhellion y grŵp gyda Gwerth Cymru. Ym mis Mawrth 2010, ail-lansiodd Llywodraeth Cymru, drwy Gwerth Cymru, ddull o fesur buddiannau cymunedol penderfyniadau caffael. Wrth wneud hynny, nod Llywodraeth Cymru oedd ehangu'r ffocws y tu hwnt i swyddi a hyfforddiant i gynnwys materion yn ymwneud â'r gadwyn gyflenwi, addysg, cydraddoldeb yn y gweithle, gwelliannau amgylcheddol a helpu cymunedau difreintiedig[42].

2.75 Yn fras, mae canfyddiadau'r Grŵp Gorchwyl a Gorffen yn adlewyrchu ein dadansoddiad ein hunain, yn seiliedig ar y wybodaeth rydym wedi'i chael gan landlordiaid a rhanddeiliaid eraill. Er enghraifft, er i'r rhan fwyaf o landlordiaid nodi yn eu hymatebion i'n harolwg bod buddiannau ehangach megis creu swyddi a chyfleoedd hyfforddi wedi bod yn ffactorau dylanwadu eithaf pwysig yn eu gwaith i gyrraedd SATC (er bod rhai o'r rhaglenni hyn ar gam cynnar o hyd), honnodd llai na dwy ran o dair fod ganddynt ffocws cryf ar y materion hyn. Yn yr un modd, dim ond tua hanner y landlordiaid a honnodd fod ganddynt

41 *Tuag at Ddyfodol Diwastraff,* Llywodraeth Cymru, Mehefin 2010.

42 *Budd i'r gymuned: sicrhau'r gwerth gorau am arian Cymru,* Llywodraeth Cymru, Mawrth 2010.

ffocws cryf ar forâl cymunedol a diogelwch cymunedol gwell.

2.76 Ar y cyfan, roedd awdurdodau lleol a chymdeithasau LSVT yn fwy tebygol na chymdeithasau tai eraill o honni ffocws cryf ar y buddiannau ehangach yn sgîl cyrraedd SATC. Nid yw'r gwahaniaethau hyn yn peri syndod o ystyried cyfrifoldebau adfywio ehangach awdurdodau lleol a graddau mwy a chrynhoad daearyddol stoc tai awdurdodau lleol a chymdeithasau LSVT. Serch hynny, mae enghreifftiau lle y mae cymdeithasau tai eraill yn gweithio i gyflawni'r buddiannau ehangach hyn, boed hynny yn eu rhinwedd eu hunain neu drwy drefniadau consortia cymdeithasau tai. Er enghraifft, gosododd Linc Cymru gymalau cymdeithasol yn eu contractau adeiladu er mwyn sicrhau mai cyflogeion lleol a oedd yn gwneud y gwaith. O ganlyniad, agorodd y contractwr llwyddiannus swyddfa yng Nghaerdydd ac mae'n cyflogi staff lleol i reoli a gwneud y gwaith.

2.77 Pryderon sy'n canolbwyntio ar denantiaid fu'r cymhelliant cryfaf i landlordiaid. Nododd 80 y cant neu fwy o'r landlordiaid a ymatebodd i'n harolwg fod eu gwaith i gyrraedd SATC yn cael ei ysgogi gan ffocws cryf ar ddewis a chyfranogiad tenantiaid cynyddol, iechyd a lles gwell, neu wella boddhad tenantiaid â'u cartrefi.

**Mae awdurdodau lleol yn parhau i chwarae rhan bwysig i sicrhau'r buddiannau ehangach gorau posibl yn sgîl buddsoddi mewn tai hyd yn oed os nad ydynt yn cyflawni swyddogaeth landlord mwyach**

2.78 Mae gan awdurdodau lleol swyddogaeth tai strategol barhaus i'w chyflawni, hyd yn oed os nad ydynt yn berchen ar unrhyw dai nac yn eu rheoli mwyach ar ôl trosglwyddo stoc (Blwch 3). Dylai'r swyddogaethau strategol hyn, y pwysleisir eu pwysigrwydd yng nghanllawiau trosglwyddo stoc Llywodraeth Cymru, gynnwys gweithio gyda chymdeithasau tai lleol i helpu i gydgysylltu buddsoddiad yn ymwneud â thai a sicrhau'r budd mwyaf ohono. Hyd yn oed cyn y rhan fwyaf o'r prosesau trosglwyddo stoc diweddaraf yng Nghymru, roedd Llywodraeth Cymru a Sefydliad Tai Siartredig Cymru wedi mynegi pryderon ynghylch y flaenoriaeth isel a roddwyd gan awdurdodau lleol i'w swyddogaethau tai strategol a'r lefel isel o adnoddau a oedd ar gael i gyflawni'r rôl hon. Bu'n rhaid i awdurdodau lleol ailwerthuso eu hymagwedd tuag at y swyddogaethau tai y maent wedi'u cadw wrth iddynt baratoi i drosglwyddo eu stoc a cholli eu rolau fel landlordiaid. Mae llawer o awdurdodau lleol wedi colli staff a gyflawnodd y swyddogaethau strategol hyn gynt i'r cymdeithasau LSVT newydd.

2.79 Yn eu hymatebion i'n harolwg, ni nododd yr un o'r 11 o awdurdodau lleol a gadwodd stoc tai fod ganddynt unrhyw drefniadau ar waith i fynd ati'n rheolaidd i fonitro'r cynnydd yr oedd landlordiaid eraill yn eu hardal yn ei wneud tuag at gyrraedd SATC. Fodd bynnag, pwysleisiodd sawl awdurdod fod cyfleoedd i drafod yn anffurfiol drwy grwpiau sefydledig yn ymwneud â thai ac, ar lefel weithredol, mae enghreifftiau o gyswllt rhwng awdurdodau lleol a chymdeithasau tai wrth iddynt ddatblygu a gweithredu eu rhaglenni gwaith. Nododd

### Blwch 3 - Swyddogaethau tai strategol awdurdodau lleol

Prif rôl awdurdod lleol mewn perthynas â thai yw fel awdurdod tai strategol. Fodd bynnag, yn ymarferol, mae swyddogaeth y landlord wedi tueddu i gael y lle pennaf wrth feddwl am dai mewn llawer o awdurdodau. Rôl strategol yr awdurdod tai lleol yw cydgysylltu gweithgarwch yn ymwneud â thai mewn polisi tai cydlynol sy'n ymdrin â'r materion allweddol yn y farchnad dai leol. Mae hefyd yn sicrhau bod y gweithgareddau hyn yn cysylltu â'r broses o gyflawni'r nodau polisi corfforaethol, rhanbarthol a chenedlaethol ehangach ac yn cyfrannu at y broses honno.

Mae swyddogaethau strategol yn cynnwys goruchwylio amodau a chyflenwad tai i sicrhau bod digon o dai fforddiadwy ar gael; cydgysylltu a darparu'r grant tai cymdeithasol; cyfrifoldeb am ddigartrefedd, cyngor ar dai a dyrannu tai; cefnogi pobl; adnewyddu'r sector preifat; a gweinyddu budd-dal tai.

*Ffynhonnell: 'Surviving Transfer: the strategic housing function and retained activities', i2i – hysbysu i ymrwymo, Ebrill 2008.*

Cyngor Sir Caerfyrddin ei fod yn bwriadu cyflwyno monitro yn erbyn SATC, gan gynnwys materion yn ymwneud â gwireddu buddiannau ehangach, fel rhan o Gytundeb Tai Cymunedol newydd. Yn yr un modd, dywedodd Cyngor Bro Morgannwg mai un o dasgau ei Fforwm Tai Strategol a sefydlwyd yn ddiweddar, sy'n dwyn landlordiaid yn yr ardal ynghyd, fyddai monitro cynnydd i gyrraedd SATC.

**2.80** Yn yr awdurdodau lleol hynny lle y mae stoc wedi'i throsglwyddo, mae'r trefniadau ar gyfer monitro'r cynnydd a wnaed tuag at gyrraedd SATC gan y gymdeithas LSVT berthnasol yn gliriach ac yn gysylltiedig â'r gwaith o oruchwylio'r broses o gyflawni'r ymrwymiadau a wnaed i denantiaid fel rhan o'r broses trosglwyddo stoc (Astudiaeth Achos 4). Fodd bynnag, nid yw rhai o'r trefniadau adrodd hyn wedi'u sefydlu'n llawn eto.

### Astudiaeth Achos 4 - Cyflawni'r rôl tai strategol yng Nghyngor Gwynedd cyn ac ar ôl trosglwyddo stoc i Gartrefi Cymunedol Gwynedd

Ers iddo gael ei sefydlu, mae Cyngor Gwynedd wedi meddu ar Uned Polisi Strategol Tai ac mae wedi cynnal yr uned ar ôl iddo drosglwyddo ei stoc tai.

Sefydlwyd Partneriaeth Tai Gwynedd yn 2008 i gyflawni amcanion ei Strategaeth Dai Leol a rhaglenni cysylltiedig, gan gynnwys gwaith i gyrraedd SATC. Roedd aelodau'r bartneriaeth yn cynnwys y Cyngor a thair prif gymdeithas tai a oedd yn gweithredu yn y sir ar y pryd, yn ogystal â chynrychiolwyr Parc Cenedlaethol Eryri, asiantau tai lleol a chynrychiolwyr landlordiaid yn y sector preifat. Roedd is-grwpiau hefyd yn cynnwys cynrychiolwyr o'r sector preifat, y trydydd sector a thrigolion lleol. Ar ôl i'r stoc gael ei throsglwyddo yn 2010, ymunodd y landlord newydd, Cartrefi Cymunedol Gwynedd, â'r bartneriaeth.

Mae'r bartneriaeth yn adolygu'r Strategaeth Dai Leol a bydd yn asesu a fydd yn mabwysiadu Cytundeb Tai Cymunedol a fyddai'n cynnwys cyrraedd SATC a rhannau perthnasol y Strategaeth Gymunedol. Mae hefyd yn gweithredu cofrestr dai gyffredin i bob landlord tai cymdeithasol er mwyn cydgysylltu ceisiadau am dai a'r broses o'u dyrannu.

Ar ôl i'r stoc gael ei throsglwyddo yn 2010, mae'r awdurdod lleol yn monitro perfformiad y landlord newydd yn erbyn cytundebau lefel gwasanaeth a bennwyd yn y cytundeb trosglwyddo. Mae uwch reolwyr yn cyfarfod â swyddogion Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn chwarterol o leiaf ac mae pwyllgorau'r cyngor yn cael adroddiadau ar drefniadau a pherfformiad y landlord newydd, o ran darparu tai gwell ond hefyd o ran sicrhau buddiannau ehangach.

Cyn i'r stoc gael ei throsglwyddo, comisiynodd y Cyngor ymchwil gan Brifysgol Bangor a amlygodd effeithiau posibl y broses drosglwyddo ar yr economi, adfywio a chyflogaeth yn lleol, pe dangosid y gymdeithas LSVT newydd ymrwymiad clir i gefnogi'r economi leol, wrth gontractio'r gwaith a oedd ei angen i gyrraedd SATC.

**Er nad oes fframwaith clir ar gyfer mesur llwyddiant, mae tystiolaeth gynyddol am y buddiannau ehangach sy’n deillio o waith i gyrraedd SATC**

**2.81** Fel rhan o’i hymarfer monitro yn 2010, gofynnodd Llywodraeth Cymru i landlordiaid ddarparu tystiolaeth o effeithiau gwaith i gyrraedd SATC ar iechyd, troseddau, tlodi neu gyflogaeth a hyfforddiant ymhlith tenantiaid. Cyn hyn, nid oedd wedi nodi unrhyw ddisgwyliadau penodol i landlordiaid o ran monitro a gwerthuso’r buddiannau ehangach hyn. Nododd landlordiaid dystiolaeth gyfyngedig o effeithiau eu rhaglenni gwaith, er i enghreifftiau o ganlyniadau cadarnhaol gael eu nodi i Lywodraeth Cymru neu eu hamlygu mewn ffynonellau eraill (Atodiad 4). Nododd rhai landlordiaid gynlluniau ar gyfer gwaith gwerthuso yn y dyfodol wrth i’w rhaglenni gwaith barhau a chael eu cwblhau.

**2.82** Mae’r ffaith nad oes tystiolaeth gadarn o’r buddiannau ehangach hyn a ddarperir gan landlordiaid yn adlewyrchu’r sefyllfa a nodwyd o’r blaen ar gyfer cymdeithasau tai yn ein hadroddiad a gyhoeddwyd yn 2009 *Y gwersi o arolygiadau.* Fodd bynnag, mae’n glir nad yw’r ffaith nad oes tystiolaeth gadarn yn adlewyrchu ymdrech a ffocws landlordiaid i gyflawni buddiannau ehangach, boed yn y ffordd y maent wedi datblygu cynlluniau i gyrraedd SATC neu yn eu gweithgareddau eraill. Er enghraifft:

**a** Dywedodd Cyngor Sir Caerfyrddin wrthym fod yr ymgynghori â thenantiaid, yn enwedig grwpiau anodd eu cyrraedd, yn sgîl gwaith i ddatblygu cynlluniau amgylcheddol lleol, wedi galluogi swyddogion i gyfeirio cyngor ar dai, gan gynnwys cyngor ariannol, at fwy o gartrefi.

**b** Dywedodd Linc Cymru wrthym ei bod wedi cyflogi dau swyddog cyngor ar arian mewn ymgais rhagweithiol i ddarparu gwybodaeth a gwasanaethau i denantiaid ar amrywiaeth o faterion gan gynnwys tlodi tanwydd a sicrhau’r incwm mwyaf, sef problemau a oedd yn effeithio’n gynyddol ar ei thenantiaid.

**c** Mae consortiwm Cymdeithas Tai Genus wedi cyhoeddi adroddiad effaith sy’n nodi ei lwyddiannau cyffredinol o ran sicrhau effeithiau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol[43]. Roedd y rhain yn cynnwys creu 50 o swyddi i bobl ddi-waith, 2,800 o swyddi hirdymor i bobl leol, ac arbed 2,300 tunnell o allyriadau $CO_2$ drwy osod deunydd inswleiddio, ffenestri gwydr dwbl a boeleri newydd.

**ch** Mae consortiwm Cymdeithas Tai Integrate wedi bod yn defnyddio prosesau recriwtio a hyfforddi wedi’u targedu fel gofyniad craidd contractau ers dros ddwy flynedd ac, ar ddiwedd 2010, roedd wedi cefnogi 160 o hyfforddeion o ganlyniad i’w gweithgarwch caffael. Mae ymdrechion y consortiwm o ran prosesau recriwtio a hyfforddi wedi’u targedu, a gwaith aelodau, wedi’u cefnogi gan swydd wedi’i hariannu gan Lywodraeth Cymru i fynd ati’n benodol i hyrwyddo’r agenda hon.

**d** Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi datblygu model caffael sy’n ceisio rhoi cyfleoedd i gontractwyr mawr, contractwyr bach a’i gweithlu ei hun. Mae’r Gymdeithas wedi creu gallu mewnol ychwanegol, ar ffurf ‘hwyluswyr adeiladu’, i roi cymorth i gontractwyr lleol llai a’i gweithlu mewnol er mwyn datblygu eu prosesau i gydymffurfio â gofynion contractau a sicrhau y caiff hyfforddiant a gwaith datblygu sgiliau eu

43 *Genus Making an Impact, Shaping the Future,* Genus Consortium, 2010.

darparu ar gyfer y gweithlu lleol. Mae'r Gymdeithas hefyd wedi cysylltu â Choleg Menai a Sgiliau Adeiladu Cymru i drafod y cyfleoedd ar gyfer hyfforddiant pellach a sicrhau bod y math o brentisiaethau a gynigir yn darparu cymwysterau aml-sgiliau i ategu cymwysterau traddodiadol ym maes adeiladu.

**dd** Mae gwaith a wneir i fodloni gofynion SATC o ran amgylcheddau deniadol a diogel hefyd yn berthnasol i'r safon rheoli tai wirfoddol ar gyfer mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2008. Mae saith landlord wedi'u cofrestru ar hyn o bryd yn rhai sy'n cyrraedd y safon ac mae pedwar eraill wedi'u cofrestru'n rhai sy'n gweithio tuag ati[44].

**2.83** Er nad yw'n hawdd mesur hyn, mae'r broses o gynllunio gwaith i gyrraedd SATC a'i gyflawni wedi cynyddu'r rhan y mae tenantiaid yn ei chwarae mewn materion rheoli tai, sydd bellach wrth wraidd y fframwaith rheoleiddio newydd ar gyfer cymdeithasau tai. Cymeradwywyd graddau'r gwaith ymgysylltu â thenantiaid yn ystod cyfarfodydd a gynhaliwyd gennym â chynrychiolwyr tenantiaid, ac roedd y rhan fwyaf o landlordiaid yn gallu rhoi enghreifftiau clir o'r ffordd yr oedd tenantiaid wedi bod yn rhan o benderfyniadau am ddatblygu a chyflawni rhaglenni gwaith landlordiaid (Astudiaethau Achos 5 i 7).

44 *Safon rheoli tai Cymru ar gyfer mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol,* Llywodraeth Cymru, Gorffennaf 2008.

## Astudiaeth Achos 5 - Rhan tenantiaid mewn gwaith i gyrraedd SATC yng Nghymdeithas Tai Newydd (Grŵp Tai Cadarn)

Yn 2007, ymgynghorodd Newydd â thenantiaid i nodi eu blaenoriaethau ar gyfer gwaith atgyweirio a gwella. Ar y pryd, y flaenoriaeth fwyaf dybryd i denantiaid oedd gwelliannau i geginau ac ystafelloedd ymolchi, ond yn seiliedig ar arolwg y Gymdeithas o gyflwr ei stoc, penderfynodd y rheolwyr fod angen cwblhau'r gwaith ar y toeon yn gyntaf. Bwriedir cwblhau'r rhaglen waith lawn bellach erbyn 31 Mawrth 2015.

Yn 2009, sefydlodd Bwrdd Rheoli Newydd Banel Cynnal a Chadw i Denantiaid a oedd yn cynnwys cynrychiolwyr tenantiaid ac a gafodd ei hwyluso gan Reolwr Cynnal a Chadw'r Gymdeithas. Ymgynghorir â'r Panel bob blwyddyn am y strategaeth a blaenoriaethau cynnal a chadw ac mae'n cyfarfod yn chwarterol fel fforwm i godi problemau a chwynion tenantiaid.

Dywedodd tenantiaid wrthym fod sianeli cyfathrebu clir ym mhob rhan o'r Gymdeithas bellach a'u bod yn teimlo eu bod yn chwarae rhan fawr yn y gwaith o graffu ar berfformiad. Dywedodd cynrychiolwyr tenantiaid wrthym eu bod yn fodlon iawn ar y gwaith a oedd yn cael ei wneud a bod hyn yn fuddsoddiad llawer mwy yn eu cartrefi na'r hyn yr oeddent wedi'i weld cyn SATC. Gwnaethant ddweud wrthym eu bod yn fodlon y byddai'r rhaglen ar gyfer gosod ceginau ac ystafelloedd ymolchi newydd yn ymestyn tan 2015, gan eu bod yn deall bod y landlord yn lledaenu'r buddsoddiad dros sawl blwyddyn am resymau ariannol a rhesymau o ran gallu.

## Astudiaeth Achos 6 - Rhan tenantiaid mewn gwaith i gyrraedd SATC yn Nhai Cymunedol Bron Afon

Ar ôl i stoc gael ei throsglwyddo o Gyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen, mae'r Gymdeithas wedi ymsefydlu ei chydberthynas â'i thenantiaid mewn perthynas â gwelliannau SATC drwy ei Fforwm Cynllunio Ansawdd. Mae tenantiaid wedi chwarae rhan i lywio blaenoriaethau'r rhaglen wella a, chan ddefnyddio adborth tenantiaid, mae'r Gymdeithas wedi profi ac adolygu'r ffordd y caiff y rhaglen ei chyflawni.

Mae'r Gymdeithas wedi cydnabod nad oes angen iddi symud tenantiaid o'u cartrefi pan fo'n cynnal gwelliannau mewnol 'tŷ cyfan'. Er mwyn helpu tenantiaid i aros yn eu cartrefi, caiff cynlluniau cymorth ychwanegol eu datblygu a'u teilwra i ddiwallu eu hanghenion a gallant gynnwys: talebau bwyd; cludiant i glybiau cinio; neu weithgareddau cymdeithasol i'r plant. Caiff cost y gwasanaeth cymorth hwn ei hystyried yng nghost uned cyflawni gwaith gwella SATC. Mae tenantiaid wedi cael yr ymrwymiad y bydd gwelliannau i'w cartrefi yn cael eu cwblhau dros gyfnod o dair wythnos.

## Astudiaeth Achos 7 - Rhan tenantiaid mewn gwaith i gyrraedd SATC yng Nghartrefi Conwy

Mae Cartrefi Conwy, a sefydlwyd yn 2008 ar ôl trosglwyddo stoc o Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, wedi ceisio cynnwys tenantiaid yn agos yn y gwaith o ddatblygu blaenoriaethau ar gyfer gwella drwy Weithgor Gwella SATC.

Mae tenantiaid wedi chwarae rhan fawr yn y broses o ddethol y contractwyr ar gyfer gwaith mawr: gan bennu meini prawf dethol, dadansoddi cyflwyniadau a chyfweld â chontractwyr. Nod y cyfranogiad hwn oedd sicrhau bod y partneriaid a ddetholwyd yn y lle gorau i ymateb i flaenoriaethau'r tenantiaid.

Yn ogystal, mae'r gweithgor yn ystyried dangosyddion chwarterol o berfformiad contractwyr. Hyd yma, mae tenantiaid wedi nodi lefelau uchel o foddhad â'r gwaith a wnaed.

# Rhestr Termau

Adeiladu Arbenigrwydd yng Nghymru - Corff mantell, a ariennir gan Lywodraeth Cymru, sydd â'r cylch gwaith o wella'r broses adeiladu yng Nghymru a sicrhau bod egwyddorion ailfeddwl am adeiladu a amlinellwyd gan adroddiadau Egan a Latham yn arfer diwydiant prif ffrwd bellach.

Arian gwaddoli - Bydd Llywodraeth Cymru yn rhoi arian i gymdeithasau LSVT o dan amgylchiadau pan fo'r stoc a gaiff ei throsglwyddo gan awdurdod lleol mewn cyflwr mor wael fel bod ganddi werth negyddol (mae cost y gwaith gwella yn fwy na'r incwm rhent a ragwelir).

Cartrefi Cymunedol Cymru - Elusen gofrestredig sy'n cynrychioli cymdeithasau tai yng Nghymru.

Consortia cymdeithasau tai - Mae chwe chonsortiwm cymdeithasau tai yng Nghymru. Mae rhai, ond nid pob un ohonynt, wedi'u sefydlu ar sail ranbarthol.

Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru - Yn cynrychioli buddiannau llywodraeth leol ac yn hyrwyddo democratiaeth leol yng Nghymru. Mae'n cynrychioli'r 22 o awdurdodau lleol yng Nghymru. Mae pedwar awdurdod yr heddlu, y tri awdurdod tân ac achub a'r tri awdurdod parc cenedlaethol yn aelodau cyswllt hefyd.

Cymdeithasau LSVT - Rydym yn defnyddio'r term hwn yn ein hadroddiad i gyfeirio at y cymdeithasau tai hynny a grëwyd ar ôl trosglwyddo stoc tai yn wirfoddol ar raddfa fawr o awdurdodau lleol.

Cymdeithasau tai - Mae cymdeithasau tai yn sefydliadau di-elw annibynnol sy'n darparu tai anghenion cyffredinol a/neu arbenigol am gost isel. Yng Nghymru, Llywodraeth Cymru sy'n rheoleiddio cymdeithasau tai.

Gofynion Ansawdd Datblygu - Mae Gofynion Ansawdd Datblygu yn pennu safonau gofynnol ar gyfer cartrefi newydd, cartrefi presennol a chartrefi adferedig y mae cymdeithasau tai yn berchen arnynt. Cyflwynwyd y gofynion hyn gan y rheoleiddiwr tai yng Nghymru ar y pryd, Tai Cymru, yn 1996.

Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid (TPAS) Cymru - Yn gweithio i annog cyfranogiad tenantiaid effeithiol drwy roi cymorth a lledaenu arfer da. Mae hefyd yn cynrychioli tenantiaid ymhlith y rhai sy'n llunio polisïau a sefydliadau partner.

Gwerth Cymru - Un o is-adrannau Llywodraeth Cymru sy'n gweithio gyda'r sector cyhoeddus yng Nghymru i hyrwyddo proffesiynoldeb a gwella'r gwerth am arian a geir o weithgareddau caffael.

HouseMark/HouseMark Cymru - Sefydlwyd HouseMark yn 1999 gan y Sefydliad Tai Siartredig a'r Ffederasiwn Tai Cenedlaethol. Mae'n darparu gwasanaeth ymgynghoriaeth a chymorth gwella perfformiad i landlordiaid tai cymdeithasol.

Hysbysu i ymrwymo (i2i) - Prosiect a sefydlwyd yn 2006 gydag arian gan Lywodraeth Cymru. Fe’i rheolir bellach gan Sefydliad Tai Siartredig Cymru ac mae’n darparu cyngor a chymorth ym maes SATC i landlordiaid ac yn hyrwyddo gwaith adfywio a arweinir gan dai.

Lwfans Atgyweiriadau Mawr - Mae’r Lwfans Atgyweiriadau Mawr, a gyflwynwyd yn 2004, yn grant Llywodraeth Cymru i awdurdodau lleol a all gael ei wario ar unrhyw wariant cyfalaf o asedau’r cyfrif refeniw tai. Gall gynnwys unrhyw waith i gyrraedd SATC.

Menter Cyllid Preifat - Mewn cytundeb nodweddiadol o dan y Fenter Cyllid Preifat, bydd y sector cyhoeddus yn llunio contract hirdymor i ddylunio, adeiladu a gweithredu ac (yn aml) cynnal ased.

Sefydliad Rheolaeth Hyd Braich - Cwmni a sefydlwyd gan awdurdod lleol i reoli a gwella ei holl stoc tai neu ran ohoni. Yr awdurdod lleol sy’n berchen ar y stoc tai o hyd ond y Sefydliad Rheolaeth Hyd Braich sy’n gyfrifol am ei rheoli o ddydd i ddydd.

Sefydliad Ymchwil Adeiladu - Sefydliad nad yw’n gwneud elw sy’n darparu gwasanaethau ymgynghoriaeth ac ymchwil i’r diwydiant adeiladu.

System Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai - Caiff ei rheoli gan Drysorlys EM ond ei gweinyddu yng Nghymru gan Lywodraeth Cymru ac mae’n seiliedig ar incwm a gwariant tybiannol landlordiaid sy’n awdurdodau lleol yn eu cyfrif refeniw tai wedi’i neilltuo. Os bernir bod y cyfrif mewn diffyg, yna gall y landlordiaid gael cymhorthdal. Fodd bynnag, os oes gwarged, mae’n rhaid i awdurdodau lleol ad-dalu cymhorthdal negyddol i’r Trysorlys drwy Lywodraeth Cymru.

System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai - Gall awdurdodau lleol gymryd camau yn erbyn tai sy’n cynnwys risgiau i iechyd a diogelwch o dan y gyfundrefn statudol hon.

Tai Cymru - Cyn datganoli, Tai Cymru oedd rheoleiddiwr cymdeithasau tai yng Nghymru.
Fe’i hymgorfforwyd yn Llywodraeth Cymru yn 1999.

Y Sefydliad Tai Siartredig - Sefydliad proffesiynol i bobl sy’n gweithio ym maes tai. Mae’n darparu hyfforddiant ac ymchwil, ac yn lobïo ar ran ei aelodau.

# Atodiad 1 - Ein methodoleg

## Adolygiad o lenyddiaeth

Rydym wedi adolygu amrywiaeth eang o ddogfennau polisi, strategaeth, ymchwil a chanllawiau Llywodraeth Cymru yn ystod y gwaith hwn ynghyd â deunydd ymchwil a chanllawiau perthnasol o ffynonellau eraill, gan gynnwys: i2i - hysbysu i ymrwymo, HouseMark Cymru, TPAS Cymru, Cartrefi Cymunedol Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru.

Gwnaethom hefyd edrych ar ymchwil ac ystadegau am y cynnydd a wneir gan landlordiaid i wella ansawdd tai cymdeithasol mewn rhannau eraill o'r DU. Yn benodol, wrth bennu cwmpas ein gwaith, gwnaethom ystyried adroddiad y Swyddfa Archwilio Genedlaethol ym mis Ionawr 2010 ar y Safon Tai Gweddus yn Lloegr. Daeth yr adroddiad hwnnw i'r casgliad nad oedd yn bosibl amcangyfrif cyfanswm y gwariant ar y rhaglen Tai Gweddus, nac asesu a oedd yn rhoi gwerth am arian. Roedd y gwersi ar gyfer y dyfodol i Lywodraeth y DU yn cynnwys y rhai a oedd yn ymwneud â chynllunio'r polisi yn gyffredinol o ran:

- buddiannau meddu ar syniad cliriach o gost polisi neu strategaeth cyn rhoi'r polisi neu'r strategaeth ar waith;
- i ba raddau y gellir rhoi mecanweithiau ar waith i fonitro costeffeithiolrwydd polisi yn ystod y broses o'i weithredu, tra'n cofio nodau ehangach y llywodraeth i leihau baich gwybodaeth a chost monitro ar awdurdodau lleol a phartneriaid cyflawni eraill;
- yr angen i gasglu gwybodaeth yn fwy rheolaidd am fuddiannau ehangach megis boddhad tenantiaid neu greu swyddi;
- p'un a allai Llywodraeth y DU fod wedi annog gwaith cyflawni datganoledig gwell drwy ledaenu arfer gorau a data ar berfformiad landlordiaid eraill yn hytrach na dibynnu ar gyrff a rhwydweithiau eraill i wneud hyn; ac
- effaith penderfyniadau polisi allweddol - a oedd, yn achos y rhaglen Tai Gweddus, yn cynnwys y penderfyniad i beidio â rhoi arian ychwanegol os oedd awdurdodau lleol yn cadw eu stoc.

## Dadansoddi ffurflenni gwybodaeth gan ddarparwyr tai cymdeithasol

Yn ogystal ag adolygu ffurflenni data a gyflwynwyd gan landlordiaid i Lywodraeth Cymru yn 2010 (Atodiad 5), gwnaethom anfon arolwg i landlordiaid a oedd yn awdurdodau lleol ac yn gymdeithasau tai yng Nghymru ym mis Ionawr 2011. Ystyriodd yr arolwg faterion o ran: arweiniad Llywodraeth Cymru ar SATC; trefniadau landlordiaid ar gyfer cadw gwybodaeth am gyflwr y stoc tai; cynlluniau i gyrraedd SATC, y ffordd yr oedd tenantiaid a lesddeiliaid yn cael eu cynnwys yn y gwaith hwnnw a safbwyntiau ar risgiau posibl i'r gwaith cyflawni; a ffocws landlordiaid ar sicrhau buddiannau ehangach yn sgîl gwaith yn ymwneud â SATC.

Gwnaethom hefyd anfon arolwg byr ar wahân i awdurdodau lleol a oedd wedi trosglwyddo eu stoc tai i gymdeithas LSVT newydd ei sefydlu. Rhoddodd yr arolwg hwnnw y cyfle i awdurdodau lleol gynnig sylwadau ar faterion yn ymwneud ag arweiniad Llywodraeth Cymru ar SATC ac ystyriodd agweddau ar eu cydberthynas â'r gymdeithas LSVT newydd a chymdeithasau tai eraill yn eu hardal.

Cawsom ymatebion i'r arolwg gan 11 o'r 12 o awdurdodau lleol a oedd yn landlordiaid ym mis Ionawr 2011. Ymatebodd pob un o'r 10 awdurdod lleol a oedd wedi trosglwyddo stoc erbyn mis Ionawr 2011.

Ymatebodd pob un o'r 10 cymdeithas LSVT a oedd yn bodoli ym mis Ionawr 2011 i'n harolwg. Ymatebodd Cartrefi NPT ar ôl i stoc gael ei throsglwyddo o Gyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot ym mis Mawrth 2011. Yn ogystal, cawsom ymatebion gan 27 o'r 30 o gymdeithasau tai eraill yr anfonwyd arolwg iddynt.

## Ymweliadau â darparwyr tai cymdeithasol

Gwnaethom ymweld ag 11 o landlordiaid yn y cyfnod rhwng mis Ionawr a mis Mawrth 2011. Roedd yr ymweliadau hyn yn gyfleoedd i ystyried y materion a godwyd gan ymatebion y landlordiaid i'n harolwg a'u ffurflenni data i Lywodraeth Cymru yn fanylach. Gwnaethom ymweld â'r landlordiaid canlynol:

- *Cymdeithasau LSVT:* Tai Ceredigion; Cartrefi Conwy; Cartrefi RCT; Tai Cymunedol Bron Afon.
- *Cymdeithasau tai eraill:* Cymdeithas Tai Bro Myrddin; Cymdeithas Tai Cymuned Caerdydd; Family Housing Association; Linc Cymru; Cymdeithas Tai Newydd (Grŵp Tai Cadarn).
- *Awdurdodau lleol:* Ynys Môn; Wrecsam.

Yn ogystal â'r ymweliadau penodol hyn, rydym wedi defnyddio gwybodaeth o'n gwaith archwilio blaenorol a pharhaus mewn llywodraeth leol a'n rhan flaenorol yn y gwaith o arolygu cymdeithasau tai yng Nghymru rhwng 2005 a 2008.

## Gweithdai â chynrychiolwyr tenantiaid

Gwnaethom geisio barn tenantiaid yn uniongyrchol drwy hwyluso trafodaethau am SATC mewn cyfarfodydd o gynrychiolwyr tenantiaid a drefnwyd drwy TPAS (Gwasanaeth Ymgynghorol Cyfranogiad Tenantiaid) Cymru.

## Ffynonellau tystiolaeth allweddol eraill

Gwnaethom gasglu gwybodaeth arall drwy:

- Gyfweliadau â rheolwyr a staff adran tai Llywodraeth Cymru er mwyn deall sut y caiff polisi i gyrraedd SATC ei ddatblygu, ei weithredu, ei fonitro a'i gefnogi.
- Mynd i grŵp monitro a sefydlwyd gan Lywodraeth Cymru ar fonitro SATC yn rhinwedd sylwedydd.
- Cyfweliadau â rhanddeiliaid allweddol eraill gan gynnwys Cartrefi Cymunedol Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, y Sefydliad Tai Siartredig, y Sefydliad Ymchwil Adeiladu, TPAS Cymru, Ffederasiwn Tenantiaid Cymru ac i2i - hysbysu i ymrwymo.

# Atodiad 2 - Y SATC a safonau ansawdd tebyg yn y Deyrnas Unedig

Mae Ffigur 11 yn cymharu'r safonau ansawdd gwahanol a'r targedau cysylltiedig sydd wedi'u cyflwyno ar gyfer tai cymdeithasol yn y Deyrnas Unedig ers dechrau 2000. Mae Llywodraeth Cymru wedi pwysleisio bod SATC yn fwy heriol na'r safonau gofynnol a bennwyd mewn mannau eraill, yn benodol o ran 'amgylcheddau deniadol a diogel' a 'bodloni gofynion penodol y bobl sy'n byw yno'. Mae'r Safon Tai Gweddus a Safon Ansawdd Tai'r Alban hefyd yn llai heriol o ran rhai o'u gofynion manwl, er enghraifft, mae'r radd effeithlonrwydd ynni sydd ei hangen yn is yn Lloegr, Gogledd Iwerddon a'r Alban. Fel enghraifft arall, mae SATC yn ei gwneud yn ofynnol i geginau fod yn llai na 15 mlwydd oed neu mewn cyflwr da, ond mae Tai Gweddus yn awgrymu hyd oes o 20 mlynedd ar gyfer ceginau. Ceir gwahaniaethau hefyd yn y ffordd y caiff cydymffurfiaeth â'r safonau gwahanol ei mesur.

Yn 2001, y dyhead yn strategaeth Llywodraeth Cymru Cartrefi Gwell oedd y dylai pawb yng Nghymru allu byw mewn cartrefi o ansawdd da, yn seiliedig ar yr egwyddorion cyffredinol sydd bellach yn sail i SATC. A phwysleisiodd y canllawiau gwreiddiol ar SATC i awdurdodau lleol yn 2002 ei bod wedi'i datblygu i ddarparu safon darged gyffredin ar gyfer cyflwr ffisegol pob cartref yng Nghymru. Er bod y dyddiad targed gwreiddiol o 2012 yn ymwneud â thai cymdeithasol yn benodol, nododd y canllawiau i awdurdodau lleol y byddai canllawiau ar wahân yn cael eu cyhoeddi i ymdrin â thai dan berchenogaeth breifat. Fodd bynnag, yn strategaeth 2010, *Gwella Bywydau a Chymunedau,* mae Llywodraeth Cymru yn nodi nad yw SATC yn gymwys i'r sector preifat, ond bod yr angen i wella yn debyg.

Yn Lloegr, pennodd yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol darged, yn unol â'r Safon Tai Gweddus, y dylai 70 y cant o aelwydydd agored i niwed yn y sector preifat fod mewn cartrefi gweddus erbyn 2010. Mae'r Swyddfa Archwilio Genedlaethol wedi nodi, ar ddiwedd 2008, fod cynnydd da wedi'i wneud tuag at gyrraedd y safon Tai Gweddus ym mhob math o dai yn y sector preifat yn Lloegr[45]. Fodd bynnag, nid oedd yn bosibl mesur graddau'r cynnydd yn gywir na chost y cymorth ariannol a ddarparwyd gan awdurdodau lleol mewn grantiau i'r sector rhentu preifat i gefnogi gwaith Tai Gweddus am nad yw'r cyllid hwnnw wedi'i neilltuo. Yn yr Alban, eglurodd y Gweinidog Tai fod Safon Ansawdd Tai'r Alban yr un mor gymwys i'r sector preifat ac y dylai landlordiaid a pherchen-feddianwyr ystyried a ddylent sicrhau bod eu cartrefi yn cyrraedd y safon. Er na phennwyd unrhyw dargedau penodol, roedd yn ofynnol i awdurdodau lleol ystyried SATC wrth ddyrannu cronfeydd ar gyfer gwaith adnewyddu yn y sector preifat a grantiau eraill yn ymwneud â thai.

Yng Nghymru, mae'r arian sydd ar gael gan awdurdodau lleol i berchenogion a thenantiaid preifat ar gyfer gwaith gwella wedi bod yn lleihau yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Yn 2009-10, darparodd awdurdodau lleol £59 miliwn i berchenogion a thenantiaid preifat, yr oedd ychydig dros hanner ohono ar ffurf grantiau gorfodol ar gyfer cyfleusterau i'r anabl. Roedd hyn yn ostyngiad o 7 y cant o gymharu â'r flwyddyn flaenorol ac mae bron hanner y £104 miliwn a roddwyd gan awdurdodau lleol yn 2006-07[46].

45 *The Decent Homes Programme,* Y Swyddfa Archwilio Genedlaethol, Ionawr 2010.

46 *Private sector renewal activity 2007-08,* Llywodraeth Cymru, Chwefror 2009.
*Private sector renewal activity 2009-10,* Llywodraeth Cymru, Medi 2010.

**Ffigur 11 - Cymharu SATC â safonau ansawdd tebyg yn Lloegr, yr Alban a Gogledd Iwerddon**

| | **Cymru**<br>SATC[1] | **Yr Alban**<br>Safon Ansawdd Tai'r Alban (SHQS)[2] | **Lloegr**<br>Safon Tai Gweddus[3] | **Gogledd Iwerddon**<br>Safon Tai Gweddus[4] |
|---|---|---|---|---|
| Sefydlwyd yn | 2002 | 2004 | 2000 | 2004 |
| **Gofynion cyffredinol** | Mae'r cartref:<br>• mewn cyflwr da;<br>• yn ddiogel;<br>• wedi'i wresogi'n ddigonol, yn effeithlon o ran tanwydd ac wedi'i inswleiddio'n dda;<br>• yn cynnwys cegin ac ystafell ymolchi gyfoes;<br>• wedi'i reoli'n dda, os mai cartref rhent ydyw;<br>• wedi'i leoli mewn amgylcheddau deniadol a diogel; ac<br>• yn bodloni gofynion penodol y bobl sy'n byw yno gymaint â phosibl (ee, anableddau penodol). | Mae'r cartref:<br>• yn cydymffurfio â'r safon oddefadwy statudol - hynny yw, yn addas i bobl fyw ynddo â chyfleusterau sylfaenol megis toiled a chyfleusterau ymolchi ac yn gwrthsefyll y gwynt a dŵr;<br>• yn rhydd o ddiffyg atgyweirio difrifol;<br>• yn defnyddio ynni'n effeithlon;<br>• yn meddu ar gyfleusterau a gwasanaethau modern; ac<br>• yn iach ac yn ddiogel. | Mae'r cartref:<br>• yn bodloni'r safon ofynnol statudol ar gyfer tai;<br>• mewn cyflwr rhesymol;<br>• yn darparu cyfleusterau a gwasanaethau rhesymol fodern; ac<br>• yn darparu lefel resymol o wres. | Yn unol â'r Safon Tai Gweddus yn Lloegr.<br>Fodd bynnag, mewn perthynas â'r safon ofynnol statudol ar gyfer tai, nid yw'r System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai wedi'i mabwysiadu yng Ngogledd Iwerddon eto. |
| **Targedau ar gyfer tai cymdeithasol** | Cant y cant o gartrefi i gydymffurfio erbyn diwedd 2012.<br>Fe'i dehonglwyd wedyn fel diwedd blwyddyn ariannol 2012-13 (h.y. 31 Mawrth 2013). | Cant y cant o gartrefi i gydymffurfio erbyn mis Ebrill 2015. | Naw deg pump y cant o gartrefi i gydymffurfio erbyn diwedd 2010.<br>Diwygiwyd y targed hwn tuag i lawr yn 2006 o 100 y cant. | Cant y cant o gartrefi i gydymffurfio erbyn diwedd 2010.<br>Mae'r dyddiad targed hwn yn cael ei ddiwygio ar hyn o bryd. |

| | **Cymru**<br>SATC[1] | **Yr Alban**<br>Safon Ansawdd Tai'r Alban (SHQS)[2] | **Lloegr**<br>Safon Tai Gweddus[3] | **Gogledd Iwerddon**<br>Safon Tai Gweddus[4] |
|---|---|---|---|---|
| Sefydlwyd yn | 2002 | 2004 | 2000 | 2004 |
| **Methiant i gyflawni'r targed** | Bydd cartref yn methu â chyrraedd SATC os na fydd unrhyw elfen unigol yn bodloni'r gofyniad. Fodd bynnag, cyflwynodd y canllawiau yn 2008 y cysyniad o fethiant derbyniol i gyrraedd SATC os oedd y gost, yr amseriad neu gyfyngiadau ffisegol yn golygu ei bod yn amhosibl neu os dewisodd y tenant beidio â chael y gwaith wedi'i wneud.<br>Gellid asesu cartref yn fethiant derbyniol ar un elfen neu fwy. | Mae'r SHQS yn cynnwys 55 o elfennau a bydd cartref yn methu os bydd dwy elfen 'atgyweirio eilaidd' neu fwy yn methu neu os bydd unrhyw elfen unigol arall yn methu.<br>Fodd bynnag, eglurodd y canllawiau newydd a gyhoeddwyd ym mis Mawrth 2011 y gellir ystyried elfennau o'r SHQS yn rhai wedi'u heithrio os yw'n rhy anodd neu'n rhy gostus cyrraedd y safon ofynnol. Gall tenantiaid ddewis peidio â chael y gwaith wedi'i wneud hefyd.<br>Mae'r canllawiau yn egluro y dylai eithriadau fod yn eithriadol a dylai landlordiaid wneud pob ymdrech i ddarbwyllo tenantiaid i gael y gwaith angenrheidiol wedi'i wneud. | Dylai cartrefi fodloni pob un o'r pedwar maen prawf cyffredinol a restrir uchod. Fodd bynnag, ni ddisgwylir i landlordiaid wneud cartref yn weddus os yw hyn yn erbyn dymuniadau tenant oherwydd gall gwaith gael ei wneud pan fydd yr annedd yn wag nesaf. Ni chaiff y cartrefi hyn eu cyfrif yn rhai nad ydynt yn weddus nes eu bod yn wag.<br>Mae rhywfaint o hyblygrwydd o ran dehongli gofynion y Safon, yn bennaf yn y gofyniad i gael cyfleusterau a gwasanaethau rhesymol fodern. Tybir nad yw cartref yn cydymffurfio os oes tri neu fwy o'r canlynol ar goll ganddo:<br>• cegin sy'n 20 mlwydd oed neu lai;<br>• cegin â lle a diwyg digonol;<br>• ystafell ymolchi sy'n 30 mlwydd oed neu lai;<br>• ystafell ymolchi a thoiled wedi'u lleoli'n briodol;<br>• inswleiddio digonol rhag sŵn allanol; a<br>• mynedfeydd cyffredin blociau o fflatiau o faint digonol ac â diwyg digonol. | |

Nodiadau

1 *The Welsh Housing Quality Standard: Revised Guidance for Social Landlords on Interpretation and Achievement of the Welsh Housing Quality Standard,* Llywodraeth Cymru, Gorffennaf 2008.

2 *Scottish Housing Quality Standard Technical Guidance for Social Landlords,* Llywodraeth yr Alban, Mawrth 2011. www.scotland.gov.uk/Topics/Built-Environment/Housing/16342/shqs/guidance (cyrchwyd ym mis Tachwedd 2011).

3 *A Decent Home: Definition and guidance for implementation,* Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, Mehefin 2006.

4 *Decent Homes Standard, Gweithrediaeth Gogledd Iwerddon,* Yr Adran Datblygu Cymdeithasol, 2010. www.dsdni.gov.uk/index/hsdiv-housing/ha_guide/haghm-contents/haghm-housing-maintenance-contents/haghm-housing-maintenance-decent-homes-standard.htm (cyrchwyd ym mis Tachwedd 2011).

# Atodiad 3 - Enghreifftiau o ansicrwydd a allai effeithio ar gynlluniau landlordiaid i gyrraedd a chynnal SATC

## Ansicrwydd ynghylch incwm yn y dyfodol

**Diwygio budd-dal tai a budd-daliadau lles eraill**

Bydd newidiadau i werth budd-dal tai, a chymhwysedd ar ei gyfer, a gaiff eu cyflwyno gan Lywodraeth y DU rhwng mis Ebrill 2011 a mis Mawrth 2014 yn effeithio ar landlordiaid. Canfuom fod rhai landlordiaid yn cynyddu darpariaeth ar gyfer dyled ddrwg, gan ddisgwyl y bydd ôl-ddyledion yn cynyddu pan fydd yn rhaid i denantiaid dalu cyfran fwy o'r rhent eu hunain ac wrth i effaith newidiadau eraill i fudd-daliadau lles ddod i rym.

Mae landlordiaid hefyd yn disgwyl y gallai ôl-ddyledion a chostau casglu gynyddu os bydd newidiadau i'r amgylchiadau lle y gellir gwneud taliadau uniongyrchol i landlordiaid, sy'n cael eu trafod ar hyn o bryd.

Gall unrhyw ansicrwydd ynghylch incwm o fudd-dal tai olygu bod benthyca yn anos hefyd.

**Dibynnu ar ymrwymiadau ariannu Llywodraeth Cymru**

Mae awdurdodau lleol a chymdeithasau LSVT hefyd yn dibynnu i raddau gwahanol ar y cyllid craidd maent yn ei gael gan Lywodraeth Cymru ar ffurf y lwfans atgyweiriadau mawr ac arian gwaddoli yn y drefn honno (Blwch 2). Er i Lywodraeth Cymru ddweud wrthym y bydd yr arian hwn yn parhau i fod ar gael, roedd sawl cymdeithas LSVT o'r farn o hyd fod hyn yn risg allweddol i'r dyfodol. Maent yn pryderu y byddai unrhyw leihad mewn taliadau yn peryglu'r modelau ariannol a fu'n sail i'r prosesau trosglwyddo, gallai ysgogi gweithdrefnau i ailnegodi cyllid preifat a gallai wneud benthyca yn anos yn y dyfodol. Yn yr un modd, byddai gallu awdurdodau lleol i gyrraedd SATC o dan fygythiad pe na bai rhagdybiaethau am gyllid y Lwfans Atgyweiriadau Mawr yn cael eu bodloni neu pe bai'r lefel ar gyfer talu'r Lwfans Atgyweiriadau Mawr yn cael ei lleihau.

**Newidiadau i drefniadau Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai**

Mae Llywodraeth Cymru wedi bod yn gweithio gyda Llywodraeth y DU i negodi diwygiadau i system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai, lle y mae tua £73 miliwn wedi'i ad-dalu bob blwyddyn gan awdurdodau lleol, drwy Lywodraeth Cymru, i Drysorlys EM. Yn Lloegr, mae Llywodraeth y DU yn bwriadu cyflwyno model hunanariannu newydd ar gyfer landlordiaid sy'n awdurdodau lleol o fis Ebrill 2012, a fydd yn golygu y bydd system Cymhorthdal y Cyfrif Refeniw Tai yn dod i ben.

Roedd pryderon wedi'u mynegi bod y system yn rhoi Cymru o dan anfantais pan sefydlwyd y Lwfans Atgyweiriadau Mawr yn Lloegr yn 2001. Fodd bynnag, ar ôl gohebiaeth â Phrif Ysgrifennydd y Trysorlys, mae Llywodraeth Cymru wedi derbyn yn ddiweddar ei bod yn anodd cynnal y ddadl honno. Er bod Llywodraeth Cymru wedi nodi ei bod yn bwriadu parhau i negodi â Llywodraeth y DU ar y ffordd orau ymlaen i Gymru, nid yw amserlenni ar gyfer unrhyw newidiadau posibl i'r system yma yn glir eto.

**Polisi rhent yn y dyfodol**

Mae Llywodraeth Cymru wedi ymgynghori ar adolygiad o renti cymdeithasol. Roedd yr ymgynghoriad yn cynnwys cynnig i gyflwyno rhent targed cenedlaethol ond galluogi landlordiaid mewn ardaloedd â rhenti uchel i godi tâl yn agosach at y rhent ar y farchnad ar gyfer eu cartrefi. Mae cynnig hefyd i annog landlordiaid i ddarparu cartrefi sy'n defnyddio ynni'n fwy effeithlon drwy eu galluogi i godi rhenti uwch pan fydd tenantiaid yn gwrthbwyso rhenti uwch â biliau tanwydd is. Awgrymodd yr ymgynghoriad y câi landlordiaid eu diogelu rhag lleihad mewn refeniw, yn y byrdymor o leiaf, ond mae rhai landlordiaid yn annhebygol o ennill llawer, yn enwedig os oes llawer o'u stoc mewn ardal lle y ceir rhenti isel.

## Ansicrwydd ynghylch gwariant yn y dyfodol

**Rhagdybiaethau ynghylch faint o waith sydd ei angen neu'r gost**

Yn ogystal â rhagdybiaethau ynghylch prisiau gwaith gwella, mae rhaglenni gwaith presennol ac amcanestyniadau ariannol yn seiliedig ar y data sydd ar gael ar gyflwr y stoc, y mae rhywfaint ohono o ansawdd gwael (paragraffau 1.22 i 1.28). Mae rhai cymdeithasau LSVT wedi mynegi pryderon penodol ynghylch ansawdd y data a gasglwyd i ategu eu prosesau trosglwyddo stoc lleol.

Mae Cymdeithas Tai Sir Fynwy wedi canfod bod nifer yr ystafelloedd ymolchi newydd yr oedd ei hangen tua 15 y cant yn fwy na'r disgwyl yn seiliedig ar ei harolwg gwreiddiol o gyflwr y stoc, a bod hyn wedi cael effaith ar gynnydd cyffredinol y Gymdeithas tuag at gyrraedd SATC. Ac, ar ôl rhai profion peilot ar gartrefi gwag, roedd Tai Ceredigion wedi nodi gwahaniaethau yng nghostau gwirioneddol cyfarpar gwresogi newydd ac ailweirio o gymharu â'r rhagdybiaethau cynllunio cychwynnol (roedd y costau gwirioneddol 32 y cant yn fwy na'r disgwyl er bod costau gwaith arall yn is na'r disgwyl).

I'r gwrthwyneb, ym mis Rhagfyr 2010, nododd Cymdeithas Tai Bro Myrddin fod cost amcangyfrifedig y gwaith yr oedd ei angen i gyrraedd SATC wedi lleihau o asesiad cychwynnol o £2.4 miliwn i £1.4 miliwn pan oedd data manylach ar gyflwr y stoc ar gael.

**Newidiadau i ofynion sylfaenol SATC**

Mae landlordiaid wedi mynegi pryderon ynghylch effaith newidiadau posibl i ofynion sylfaenol SATC, fel y'u hawgrymwyd yn strategaeth dai 2010 Llywodraeth Cymru, Gwella Bywydau a Chymunedau (paragraffau 2.12 i 2.14), ar eu cynlluniau presennol.

**Cynnydd mewn cyfraddau llog**

Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae landlordiaid wedi manteisio ar ad-daliadau benthyciadau is na'r disgwyl i raddau amrywiol. I rai, mae hyn wedi darparu arian annisgwyl i gefnogi buddsoddiad mewn mwy o atgyweiriadau mawr a gwaith cynnal a chadw nag a fyddai wedi bod yn bosibl fel arall. Er ei bod yn annhebygol yn y byrdymor, byddai unrhyw gynnydd sylweddol mewn cyfraddau llog, gan arwain at gostau benthyca uwch, yn cael effaith ganlyniadol ar gynlluniau busnes landlordiaid. Gwelsom enghreifftiau lle yr oedd landlordiaid wrthi'n cynyddu cyfran eu dyledion a oedd wedi'u benthyca ar gyfradd sefydlog er mwyn lliniaru effaith cynnydd disgwyliedig mewn cyfraddau llog.

**Cyswllt â lesddeiliaid ac adennill costau oddi wrthynt**

Mae lesddeiliaid yn gyfreithiol gyfrifol am gyfrannu at gost atgyweiriadau i ardaloedd cyffredin megis toeon neu fannau cymunedol. Mae'n bosibl y gall lesddeiliaid wynebu biliau mawr o'r gwaith sydd ei angen i gyrraedd SATC, er y dylai'r gwelliannau hefyd roi budd o ran cynnal neu gynyddu gwerth eu cartref. I landlordiaid, mae risg y bydd ymgais i negodi â lesddeiliaid yn arafu eu rhaglenni gwaith neu na fyddant yn gallu adennill costau. Rydym yn ymwybodol bod o leiaf un landlord wedi wynebu her gyfreithiol gan lesddeiliaid yn erbyn y penderfyniad ganddo i wneud y gwaith.

Mae'r materion hyn yn effeithio ar awdurdodau lleol a chymdeithasau LSVT yn bennaf, a nododd ymatebion i'n harolwg nad oedd y rhan fwyaf ohonynt o'r farn bod hyn yn peri pryder penodol. Yn fwyaf cyffredin, ymatebodd landlordiaid gan ddweud eu bod yn ymgynghori â lesddeiliaid fel y mae'n ofynnol iddynt ei wneud yn ôl y gyfraith, er bod rhai yn datblygu prosesau ymgynghori mwy sylweddol â'u lesddeiliaid. Er enghraifft, mae Cyngor Abertawe wedi cynnal arolwg o lesddeiliaid i gadarnhau eu blaenoriaethau ar gyfer gwaith atgyweirio a gwella ac mae wedi sefydlu cyfarfod fforwm lesddeiliaid chwarterol. Fodd bynnag, i rai landlordiaid, cydnabuwyd y byddant yn wynebu mwy o anawsterau eto o bosibl i adennill costau gan lesddeiliaid lle y mae ganddynt lawer o waith i'w wneud o hyd i'r tu allan i'w cartrefi. Gan ragweld problemau o'r fath, mae Cyngor Sir Penfro wedi gweithio gyda lesddeiliaid i ddatblygu cronfa ad-dalu i'w helpu i baratoi ar gyfer gwariant yn y dyfodol. Mae Tai Ceredigion yn bwriadu cynnig telerau hyblyg i lesddeiliaid i dalu am waith gwella. Er mai cyfrifoldeb lesddeiliaid yw atgyweiriadau mewnol, dywedodd Cyngor Sir Caerfyrddin a Thai Cymunedol Bron Afon wrthym eu bod hefyd wedi cynnig y cyfle i lesddeiliaid gael gwaith am bris cost lle yr oeddent yn gweithio ar gartrefi cyfagos.

## Ansicrwydd ynghylch y gallu i gwblhau cynlluniau gwaith

**Gallu sefydliadol**

Mae llawer o landlordiaid, ac yn benodol y cymdeithasau LSVT newydd eu creu, yn wynebu rhaglenni gwaith uchelgeisiol o hyd i gyrraedd SATC o fewn yr amserlen y cytunwyd arni. Mae Llywodraeth Cymru yn cael adroddiadau blynyddol ar gynnydd cymdeithasau LSVT yn erbyn eu rhaglenni gwaith ac mae talu arian gwaddoli yn dibynnu ar gynnydd boddhaol yn cael ei ddangos ganddynt.

Mae pob un o'r saith cymdeithas LSVT a grëwyd yn fwyaf diweddar wedi cytuno ar raglenni pum mlynedd i sicrhau bod eu cartrefi yn cyrraedd SATC, er mwyn cyflawni'r cynnig a wnaed i denantiaid fel rhan o'r broses drosglwyddo. Mae profiad yn Lloegr wedi dangos mai dim ond yr amser cyfartalog i gwblhau gwaith yn unol â'r Safon Tai Gweddus ar ôl trosglwyddo stoc yw pum mlynedd.

Mae rhai cymdeithasau LSVT eisoes wedi nodi yn eu hadroddiadau blynyddol fod gwaith cychwynnol - gan gynnwys tendro am gontractau, cael caniatâd cynllunio ac ymgynghori â thenantiaid - wedi cymryd yn hwy na'r disgwyl, er eu bod yn dweud eu bod wedi gallu rheoli'r oedi hyd yma. Gwnaeth Tai Ceredigion benderfyniad penodol i feithrin ei gallu mewnol ei hun i reoli'r rhaglen wella cyn symud ymlaen i gytuno ar ei phrif gontractau gwaith. Ac mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd wedi cynyddu ei gallu mewnol ar ffurf 'hwyluswyr adeiladu' i gefnogi ei strategaeth gaffael i reoli ei rhaglen gwella pum mlynedd gwerth £136 miliwn.

**Gallu contractwyr**

O'r cychwyn, bu cwestiynau ynghylch a oes gan y diwydiant adeiladu y gallu i gyflawni'r gwaith angenrheidiol er mwyn cyrraedd SATC erbyn 2012. Mae hyn wedi peri llai o bryder gan nad yw'r amserlenni ar gyfer prif raglenni gwaith gwella landlordiaid wedi bod mor ddwys yn y cyfnod 2007-2012 ag a ddisgwyliwyd yn wreiddiol.

Mae'r ffaith bod cyflenwyr allweddol bellach yn nwylo'r gweinyddwyr wedi effeithio ar rai landlordiaid. Fodd bynnag, mae landlordiaid wedi gallu rheoli'r problemau hyn ar y cyfan drwy allu recriwtio contractwyr newydd yn gyflym (Cartrefi Dinas Casnewydd) neu drwy gyflogi staff o'r cyflenwr blaenorol yn uniongyrchol. Er enghraifft, pan aeth un o gontractwyr Cymdeithas Tai Charter i mewn i ddwylo'r gweinyddwyr ym mis Tachwedd 2009, cyflogodd 44 o staff y contractwr a gyflogwyd yn lleol i ffurfio ei hadran lafur uniongyrchol ei hun, gan olygu i'r gwaith barhau yn unol â'r cynllun.

# Atodiad 4 - Enghreifftiau o fuddiannau ehangach yn sgîl y buddsoddiad i gyrraedd SATC

### Iechyd ac ansawdd bywyd gwell

Mae astudiaeth beilot o'r effeithiau ar iechyd yn Sir Gaerfyrddin wedi nodi buddiannau iechyd i denantiaid sy'n byw mewn cartrefi gwell, er enghraifft:

- dim ond saith y cant o'r tenantiaid mewn cartrefi gwell a nododd eu bod yn cael eu trin am iselder o gymharu â 21 y cant o denantiaid mewn cartrefi heb eu gwella;
- nododd 66 y cant o denantiaid a oedd yn byw mewn cartrefi wedi'u cwblhau eu bod yn rhydd o heintiau anadlu megis peswch ac annwyd o gymharu â 52 y cant mewn cartrefi heb eu gwella; ac
- ymwelodd 23 y cant o denantiaid mewn cartrefi heb eu gwella â'u meddyg teulu fwy na phedair gwaith mewn cyfnod o dri mis o gymharu ag 14 y cant mewn cartrefi wedi'u cwblhau[1].

Mae'r Cyngor yn bwriadu ailgynnal arolygon bob blwyddyn hyd at gwblhau ei raglen gwaith gwella yn 2014-15.

Comisiynodd Cymdeithas Tai Cymoedd i'r Arfordir arolwg yn 2010, a ddangosodd, o'r 1,267 o ffurflenni a gyflwynwyd, fod 949 o denantiaid (75 y cant) wedi cael budd o waith yn ymwneud â SATC. O'r 949 o denantiaid hynny, cyfeiriodd 62 y cant at welliannau yn eu hiechyd a chyfeiriodd 74 y cant at ansawdd bywyd gwell.

### Diogelwch gwell a llai o ofn troseddau

Nododd Cyngor Sir Caerfyrddin y dylai mesurau megis goleuadau diogelwch leihau troseddau, ac y dylai cyflwyno gweithgareddau gwrthdyniadol, megis parciau sgrialu a mannau chwarae, fel rhan o welliannau amgylcheddol, leihau ymddygiad gwrthgymdeithasol. Nododd y Cyngor i'w arolwg o denantiaid ddangos i 70 y cant o denantiaid ddweud eu bod yn teimlo'n fwy diogel nag yn y flwyddyn flaenorol.

Dangosodd arolwg cymdeithas tai Cymoedd i'r Arfordir yn 2010, o'r 949 o denantiaid a ymatebodd a oedd wedi cael budd o waith yn ymwneud â SATC, fod 60 y cant yn teimlo eu bod yn wynebu llai o risg o droseddau nag o'r blaen.

### Mynd i'r afael â thlodi tanwydd

Nododd astudiaeth Cyngor Sir Caerfyrddin o'r effeithiau ar iechyd hefyd fod 41 y cant o denantiaid a oedd yn byw mewn cartrefi heb eu gwella wedi cael anawsterau i dalu biliau cyfleustodau yn ystod y 12 mis blaenorol, o gymharu â dim ond 17 y cant o denantiaid a oedd yn byw mewn cartrefi wedi'u gwella.

### Lleihau effaith amgylcheddol gwaith adeiladu drwy leihau gwastraff

Datblygodd Cartrefi Conwy ddull newydd o leihau'r gwastraff a grëwyd gan ei rhaglen i osod 4,000 o geginau ac ystafelloedd ymolchi newydd dros dair blynedd mewn partneriaeth â Crest Cooperative a'i phrif gontractwr adeiladu. Caiff deunyddiau sydd wedi'u hachub (er enghraifft offer ystafell ymolchi, unedau cegin, pren a theils ceramig) eu datgymalu a, lle y bo'n bosibl, eu gwerthu i fusnesau lleol neu'r cyhoedd am brisiau fforddiadwy drwy siop Crest.

Rhwng mis Hydref 2009 a mis Ebrill 2010, symudodd Crest 700 tunnell o wastraff o safleoedd, y byddai llawer ohono wedi mynd i safleoedd tirlenwi fel arall o bosibl. Ar hyn o bryd, mae'n ailgylchu 65 y cant o eitemau ac yn ailddefnyddio 30 y cant arall. Mae'r incwm a grëir yn cefnogi gweithgareddau hyfforddi Crest i godi ymwybyddiaeth o fuddiannau achub ac ailgylchu gwastraff yn hytrach na'i waredu. Bwriedir i'r prosiect hwn ddod i ben yn 2012 er bod Cartrefi Conwy yn gobeithio parhau i weithio gyda Crest.

## Creu swyddi a hyfforddiant

Ymhlith enghreifftiau penodol landlordiaid o ganlyniadau a nodwyd o ran creu swyddi a hyfforddiant mae'r canlynol:

- Mae Cymdeithas Tai Unedig Cymru wedi defnyddio'r Pecyn Cymorth Gallu Gwneud i ddarparu cyfleoedd recriwtio a hyfforddi wedi'u targedu fel gofynion craidd pob contractwr cynnal a chadw a datblygu. Mae'r Gymdeithas wedi creu cyfanswm o 110 o gyfleoedd newydd i bobl sydd ymhellach i ffwrdd o'r farchnad lafur, ac mae'n bwriadu adeiladu ar hyn drwy gaffael contractau tirlunio allanol o fentrau cymdeithasol sefydledig a newydd.
- Mae Cartrefi Conwy wedi amcangyfrif bod ei phartneriaeth â Crest Cooperative wedi creu mwy na 200 o gyfleoedd lleoliadau hyfforddiant a swyddi, y mae llawer ohonynt ar gyfer pobl ag anableddau dysgu neu'r rhai sydd wedi bod yn ddi-waith am gyfnod hir neu gyn-droseddwyr.
- Mae Cyngor Sir Caerfyrddin wedi meithrin partneriaeth â Choleg Sir Gâr a Chymdeithas Hyfforddiant Adeiladu Sir Gaerfyrddin Cyf, gan ei alluogi i ddylanwadu ar hyfforddiant adeiladu traddodiadol yn yr ardal a sicrhau ei fod yn canolbwyntio'n fwy ar ddiwallu anghenion SATC. Caiff contractwyr lleol eu hannog i dderbyn prentisiaid adeiladu a gyflogir gan Gymdeithas Hyfforddiant Adeiladu Sir Gaerfyrddin Cyf. Mae'r bartneriaeth hon wedi rhoi cyfleoedd i hyfforddeion ddilyn rhaglenni pwysig ac wedi cynnwys contractwyr lleol. Yn 2011, nodwyd bod dros 160 o brentisiaid wedi treulio amser ar raglen Safon Tai Sir Gaerfyrddin[2].
- Mae Cymdeithas Tai Cymoedd i'r Arfordir wedi nodi i 91 y cant o'r gwaith yn ei set gyntaf o gontractau 'prif waith gwella' pedair blynedd (2004 i 2008) gael ei gyflawni gan ddefnyddio llafur lleol. Rhwng 2008-09 a 2009-10, mae'r Gymdeithas hefyd wedi creu mwy na 500 wythnos o waith a hyfforddiant i'w phreswylwyr mwyaf difreintiedig ac wyth swydd hirdymor. Mae tua 17 o NVQs ym maes adeiladu wedi'u dyfarnu ac mae hyfforddiant arall ar gael. Mae'r Gymdeithas hefyd yn defnyddio darparwyr recriwtio a hyfforddi lleol. Gan edrych yn ehangach ar ei rhaglen fuddsoddi gyfan, mae'r Gymdeithas wedi creu 211 o gyfleoedd hyfforddi a swyddi drwy ei hymarferion caffael[2].

Nodiadau

1 *Teimlo'n dda drwy dai iachach: Astudiaeth effaith ar iechyd – adroddiad cynnydd.* Prifysgolion Caerdydd ac Abertawe, Cyngor Sir Caerfyrddin, Gwanwyn 2011.

2 *Cadw buddsoddiad yn lleol: gwneud y mwyaf o £ Cymru - pecyn cymorth Gallu Gwneud ddwy flynedd yn ddiweddarach,* i2i - hysbysu i ymrwymo, Chwefror 2011.

# Atodiad 5 - Cydymffurfiaeth landlordiaid tai cymdeithasol â SATC

Ym mis Mawrth 2011, cyflwynodd Llywodraeth Cymru adroddiad am y tro cyntaf ar gydymffurfiaeth landlordiaid unigol â SATC. Roedd adroddiad Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar ddata a ddarparwyd gan landlordiaid yn ystod 2010-11.

Mae Ffigur 12 yn amlygu'r gyfradd gydymffurfio a nodwyd ar gyfer 31 Mawrth 2010 ac amcanestyniadau adeg benodol landlordiaid o gydymffurfiaeth ar gyfer 31 Mawrth 2013 (ar ôl y targed gwreiddiol i gydymffurfio erbyn diwedd 2012) ac 31 Mawrth 2017.

Mae'r ffigurau rydym wedi'u cyflwyno, ac eithrio Cyngor Sir Ynys Môn, yn gyson â'r rhai a ddefnyddiwyd i lywio adroddiad Llywodraeth Cymru. Fodd bynnag, fel y nodwyd ym mharagraffau 1.22 i 1.28 o'r adroddiad hwn, yr ymarfer casglu data a gynhaliwyd gan Lywodraeth Cymru oedd y cyntaf o'r fath a cheir pryderon am ansawdd rhywfaint o'r data sylfaenol. Mae materion a godwyd gan rai landlordiaid pan wnaethom rannu'r wybodaeth a gyflwynwyd yn yr adroddiad hwn â hwy wedi atgyfnerthu'r pryderon hyn.

Mae rhai landlordiaid wedi hysbysu Llywodraeth Cymru yn ddiweddar eu bod bellach yn disgwyl cydymffurfio â SATC yn llawn yn gynt na'r hyn a nodwyd yn flaenorol. Ymhlith y rhesymau dros yr amcanestyniadau newidiol hyn mae penderfyniadau buddsoddi diweddar, data gwell ar gyflwr y stoc ac ailystyried y meini prawf ar gyfer methiannau derbyniol. Lle y bo angen, rydym wedi cyfeirio at y sefyllfa ddiweddaraf yn y 'nodiadau' i landlordiaid unigol. Rydym hefyd wedi amlygu ffeithiau perthnasol yn ymwneud â phrosesau trosglwyddo stoc a/neu unrhyw ddyddiadau cau estynedig ar gyfer cydymffurfio â SATC y mae landlordiaid wedi cytuno arnynt yn ffurfiol â Llywodraeth Cymru.

Fel y'i cydnabyddir ym mharagraffau 1.12 i 1.16, nid yw cymharu cyfradd cydymffurfiaeth tŷ cyfan landlordiaid â SATC o reidrwydd yn dangos pa mor bell y mae landlordiaid gwahanol o gydymffurfio'n llawn â SATC yn eu holl stoc tai, o ran faint o waith gwella sydd ei angen o hyd. Nododd landlordiaid fod llawer o gartrefi nad oeddent yn cyrraedd SATC yn llawn yn bodloni rhai elfennau o'r Safon, a'r diffyg mwyaf yn gyffredinol oedd safon ystafelloedd ymolchi a cheginau.

## Ffigur 12 - Cynnydd landlordiaid tai cymdeithasol tuag at SATC

| Landlord (Nifer y cartrefi ar 31 Mawrth 2010) | Canran y cartrefi sy'n cyrraedd SATC yn llawn neu y dysgwylir iddynt ei chyrraedd | | | Nodiadau |
|---|---|---|---|---|
| | 31 Mawrth 2010 | 31 Mawrth 2013 | 31 Mawrth 2017 | |
| **Awdurdodau lleol** | | | | |
| Abertawe (13,643) | 0 | 0 | 0 | Pleidleisiodd y tenantiaid yn erbyn trosglwyddo stoc yn 2007. Yn ei hadroddiad monitro, nododd Llywodraeth Cymru nad oedd ffigurau ar gyfer Cyngor Dinas a Sir Abertawe ar gael. Fodd bynnag, roedd ei dadansoddiad cyffredinol o awdurdodau lleol yn seiliedig ar ragdybiaethau nad oedd unrhyw un o gartrefi'r Cyngor yn cydymffurfio â SATC yn llawn, am fod y Cyngor yn dal i fod wrthi'n nodi gofynion o ran gwaith allanol. |
| Bro Morgannwg (3,939) | 1 | 12 | 25 | Pleidleisiodd y tenantiaid yn erbyn trosglwyddo stoc ym mis Ebrill 2011. Yn ei hadroddiad monitro, nododd Llywodraeth Cymru na fyddai ffigurau ar gyfer Cyngor Bro Morgannwg ar gael tan ar ôl i ganlyniadau'r bleidlais tenantiaid gael eu cyhoeddi. Fodd bynnag, roedd ei dadansoddiad cyffredinol o awdurdodau lleol yn seiliedig ar yr amcanestyniadau hyn a ddarparwyd gan y Cyngor cyn y bleidlais tenantiaid. Ar ôl i'r Cyngor ail-lunio ei gynllun busnes, mae bellach yn rhagweld y bydd yn gallu cydymffurfio â SATC yn llawn erbyn 31 Mawrth 2017. |
| Caerdydd (13,719) | 40 | 100 | 100 | |
| Caerffili (10,987) | 1 | 10 | 20 | Yn aros am bleidlais tenantiaid ar drosglwyddo stoc ar ddechrau 2012. Mae'r Cyngor wedi nodi y gallai bellach gydymffurfio â SATC yn llawn erbyn 2019-20 os bydd y tenantiaid yn pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc. |
| Castell-nedd Port Talbot (9,276) | 0 | – | – | Trosglwyddwyd y stoc tai i Gartrefi NPT ym mis Mawrth 2011. Yn ei hadroddiad monitro, roedd Llywodraeth Cymru yn cynnwys ffigurau ar gyfer Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot ar gyfer 31 Mawrth 2013 ac 31 Mawrth 2017 fel rhan o'i dadansoddiad cyffredinol o awdurdodau lleol. Fodd bynnag, rydym wedi cynnwys yr amcanestyniadau hyn fel rhan o'r ffigurau ar gyfer cymdeithasau LSVT am fod y ffigurau a ddarparwyd gan y Cyngor yn rhagdybio cydymffurfiaeth â SATC erbyn 2016-17 ac roedd yn amlwg eu bod yn seiliedig ar ddisgwyliadau yng ngoleuni'r bleidlais gan denantiaid o blaid trosglwyddo stoc ym mis Mawrth 2010. |
| Powys (5,454) | 28 | 52 | 95 | Cytunwyd ar estyniad i 31 Mawrth 2018. |

| Landlord (Nifer y cartrefi ar 31 Mawrth 2010) | Canran y cartrefi sy'n cyrraedd SATC yn llawn neu y dysgwylir iddynt ei chyrraedd | | | Nodiadau |
|---|---|---|---|---|
| | 31 Mawrth 2010 | 31 Mawrth 2013 | 31 Mawrth 2017 | |
| Sir Benfro (5,701) | 60 | 100 | 100 | |
| Sir Ddinbych (3,470) | 50 | 100 | 100 | |
| Sir Gaerfyrddin (9,125) | 9 | 69 | 100 | Cytunwyd ar estyniad i 31 Mawrth 2015 - mae'r Cyngor wedi rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn y dyddiad hwnnw. |
| Sir y Fflint (7,443) | 0 | 5 | 10 | Yn aros am bleidlais tenantiaid ar drosglwyddo stoc ar ddechrau 2012. Mae'r Cyngor wedi diwygio'r amcanestyniadau hyn ac mae bellach yn disgwyl na fydd mwy na 26 o gartrefi yn cyrraedd SATC yn llawn erbyn 31 Mawrth 2017. Mae'r Cyngor wedi diwygio ei strategaeth SATC ar ôl ymgynghori â thenantiaid. Os bydd y tenantiaid yn pleidleisio yn erbyn trosglwyddo stoc, bydd y Cyngor yn targedu ei fuddsoddiad yn y dyfodol ar wres canolog, ceginau ac ystafelloedd ymolchi. |
| Wrecsam (11,538) | 1 | 1 | 2 | Pleidleisiodd y tenantiaid yn erbyn trosglwyddo stoc yn 2004. |
| Ynys Môn (3,814) | 30 | 80 | 100 | Yn ei hadroddiad monitro, seiliodd Llywodraeth Cymru ei dadansoddiad cyffredinol o awdurdodau lleol ar ffigurau a oedd yn dangos bod 71 y cant o gartrefi'r Cyngor yn cydymffurfio â SATC yn llawn ar 31 Mawrth 2010 ac y byddai 100 y cant o gartrefi yn cydymffurfio erbyn 31 Mawrth 2013. Fodd bynnag, ffigur 2010 oedd canran gyffredinol holl brif elfennau SATC a oedd wedi'u cyflawni ym mhob un o'r 3,814 o gartrefi, yn hytrach na chanran y cartrefi a oedd yn cydymffurfio â phob un o'r elfennau hyn. Ac nid oedd yr amcanestyniad o gydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2013 yn cyfrif am y ffaith bod y Cyngor wedi nodi mai dim ond 80 y cant o gartrefi y disgwylid iddynt gydymffurfio â'r gofynion o ran gwaith allanol. Beth bynnag, mae'r Cyngor bellach yn rhagamcan y bydd yr holl waith angenrheidiol, gan gynnwys gwaith allanol, wedi'i gwblhau erbyn 31 Mawrth 2013. |
| **Pob awdurdod lleol (98,109)** | **15** | **42** | **51** | |

| Landlord (Nifer y cartrefi ar 31 Mawrth 2010) | Canran y cartrefi sy'n cyrraedd SATC yn llawn neu y dysgwylir iddynt ei chyrraedd | | | Nodiadau |
|---|---|---|---|---|
| | 31 Mawrth 2010 | 31 Mawrth 2013 | 31 Mawrth 2017 | |
| **Cymdeithasau tai** | | | | |
| Aelwyd (246) | 29 | 100 | 100 | Mae cyflawni'r holl waith sydd ei angen i sicrhau cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2013 yn dibynnu ar allu'r Gymdeithas i gael benthyciad ar gyfradd llog resymol. Os nad yw hyn yn bosibl, mae'r Gymdeithas yn rhagweld cyflawni'r gwelliannau sydd eu hangen fel rhan o'i rhaglen waith arferol dros y ddwy i dair blynedd nesaf. |
| Bro Myrddin (726) | 32 | 73 | 100 | Rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2015. |
| Canolbarth Cymru (1,351) | 36 | 90 | 95 | |
| Cantref (1,328) | 24 | 78 | 97 | Ar ôl penderfyniadau buddsoddi diweddar, ac ers rhoi cyfrif am fethiannau derbyniol, mae'r Gymdeithas bellach yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2013. |
| Cartrefi Conwy (3,774) | 40 | 100 | 100 | Fe'i crëwyd drwy drosglwyddo stoc ar raddfa fawr o Gyngor Conwy yn 2008. |
| Cartrefi Cwm Merthyr (4,248) | 18 | 80 | 100 | Fe'i crëwyd drwy drosglwyddo stoc o Gyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful yn 2009. Cytunwyd ar estyniad i 2015 ac yn rhagamcan cydymffurfiaeth erbyn 31 Mawrth 2014. Ers hynny, mae'r Gymdeithas wedi cadarnhau bod ganddi 4,254 o gartrefi ar 31 Mawrth 2010 ond na fu unrhyw effaith ar y ffigurau canran a roddwyd. |
| Cartrefi Cymunedol Cynon Taf (1,828) | 50 | 96 | 100 | Rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2014. |
| Cartrefi Cymunedol Gwynedd (6,304) | 2 | 50 | 100 | Fe'i crëwyd drwy drosglwyddo stoc ar raddfa fawr o Gyngor Gwynedd ym mis Ebrill 2010 (felly, y sefyllfa a nodwyd ar 31 Mawrth 2010 yw cyflwr y stoc tai a etifeddwyd ar y dyddiad y trosglwyddwyd y stoc). Cytunwyd ar estyniad i 2015 ac yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2015. Dim ond ar gyfer nifer fach o anheddau yr oedd y Gymdeithas yn gallu cadarnhau eu graddau effeithlonrwydd ynni ac roedd y ffigurau ar gyfer cydymffurfiaeth tŷ cyfan ar 31 Mawrth 2010 yn rhagdybio nad oedd y rhan fwyaf o gartrefi yn bodloni gofynion effeithlonrwydd ynni SATC. Roedd y Gymdeithas o'r farn, ar wahân i'r gofynion effeithlonrwydd ynni, fod 15 y cant o gartrefi yn bodloni gofynion SATC. |

| Landlord (Nifer y cartrefi ar 31 Mawrth 2010) | Canran y cartrefi sy'n cyrraedd SATC yn llawn neu y dysgwylir iddynt ei chyrraedd | | | Nodiadau |
|---|---|---|---|---|
| | 31 Mawrth 2010 | 31 Mawrth 2013 | 31 Mawrth 2017 | |
| Cartrefi Dinas Casnewydd (9,115) | 3 | 48 | 100 | Fe'i crëwyd drwy drosglwyddo stoc o Gyngor Dinas Casnewydd yn 2009. Cytunwyd ar estyniad i 2015 ac yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2015. |
| Cartrefi Melin (2,667) | 45 | 100 | 100 | |
| Cartrefi NPT (9,276) | - | 1 | 100 | Fe'i crëwyd drwy drosglwyddo stoc o Gyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot yn 2011. Cytunwyd ar estyniad tan fis Mawrth 2017. Yn ei hadroddiad monitro, ni chynhwysodd Llywodraeth Cymru ffigurau ar gyfer Cartrefi NPT fel rhan o'i dadansoddiad cyffredinol o gymdeithasau tai. Rydym wedi cynnwys y data hwn yma ar gyfer 31 Mawrth 2013 ac 31 Mawrth 2017 am fod y ffigurau hyn, a ddarparwyd gan y Cyngor, yn rhagdybio cydymffurfiaeth â SATC erbyn 2016-17 ac roedd yn amlwg eu bod yn seiliedig ar ddisgwyliadau yng ngoleuni'r bleidlais gan denantiaid o blaid trosglwyddo stoc ym mis Mawrth 2010. Mae Cartrefi NPT bellach yn disgwyl gallu nodi cyfradd gydymffurfio uwch ar 31 Mawrth 2013. |
| Cartrefi RCT (10,176) | 54 | 100 | 100 | Fe'i crëwyd drwy drosglwyddo stoc o Gyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf yn 2007. |
| Coastal (4,278) | 32 | 88 | 100 | Bellach yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2014. |
| Cymoedd i'r Arfordir (5,754) | 33 | 74 | 92 | Fe'i crëwyd drwy drosglwyddo stoc o Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr yn 2003. Mae'r sefyllfa a nodwyd ar gyfer 31 Mawrth 2017 wedi'i gario ymlaen o'r ffigurau a ddarparwyd ar gyfer 31 Mawrth 2015. Mae'r Gymdeithas yn dal i ddatblygu ei hamcanestyniadau manwl ar ôl mis Mawrth 2015. |
| Cymuned Caerdydd (2,624) | 19 | 89 | 100 | Rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2014. |
| Dewis Cyntaf (138) | 64 | 100 | 100 | |
| Family (2,225) | 31 | 50 | 86 | Ar ôl gwaith gwella diweddar ac ailasesu ei data, gan gynnwys ffigurau wedi'u diweddaru ar fethiannau derbyniol, mae'r Gymdeithas bellach yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2013. |

| Landlord (Nifer y cartrefi ar 31 Mawrth 2010) | Canran y cartrefi sy'n cyrraedd SATC yn llawn neu y dysgwylir iddynt ei chyrraedd | | | Nodiadau |
|---|---|---|---|---|
| | 31 Mawrth 2010 | 31 Mawrth 2013 | 31 Mawrth 2017 | |
| Gogledd Cymru (2,140) | 43 | 49 | 55 | Bellach yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2015. |
| Grŵp Tai Cadwyn (1,200) | 34 | 83 | 100 | Bellach yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2013. Mae'n debygol bod gwaith trydanol y nodwyd o'r blaen y byddent yn ymestyn y tu hwnt i'r dyddiad hwn yn ymwneud â chynnal y gofynion sylfaenol yn hytrach na'u bodloni. |
| Gwalia (4,508) | 47 | 74 | 100 | Bellach yn rhagamcan cydymffurfiaeth o 80 y cant erbyn 31 Mawrth 2013. Rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2015. |
| Hafod (3,180) | 65 | 75 | 100 | Rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2017. |
| Linc Cymru (3,467) | 52 | 93 | 100 | Bellach yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2013. |
| Merthyr Tudful (1,058) | 16 | 56 | 100 | Rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2016. |
| Newydd (Grŵp Tai Cadarn) (2,388) | 64 | 93 | 100 | Bellach yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2015. |
| Pennaf (3,751) | 69 | 95 | 100 | Rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2015. |
| Rhondda (1,475) | 9 | 36 | 100 | Nid ystyriodd y data a ddarparwyd i Lywodraeth Cymru fethiannau derbyniol. Gan gynnwys methiannau derbyniol, mae'r Gymdeithas bellach yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn â SATC erbyn 31 Mawrth 2014. |
| Seren (Charter Housing) (4,193) | 80 | 100 | 100 | |
| Sir Benfro (2,030) | 39 | 100 | 100 | |
| Sir Fynwy (3,602) | 34 | 100 | 100 | Fe'i crëwyd drwy drosglwyddo stoc o Gyngor Sir Fynwy yn 2008. |
| Taf (1,184) | 75 | 90 | 100 | Bellach yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2013. |

| Landlord (Nifer y cartrefi ar 31 Mawrth 2010) | Canran y cartrefi sy'n cyrraedd SATC yn llawn neu y dysgwylir iddynt ei chyrraedd | | | Nodiadau |
|---|---|---|---|---|
| | 31 Mawrth 2010 | 31 Mawrth 2013 | 31 Mawrth 2017 | |
| Tai Calon (6,210) | 0 | 50 | 100 | Fe'i crëwyd drwy drosglwyddo stoc o Gyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent ym mis Gorffennaf 2010 (felly, y sefyllfa a nodwyd ar 31 Mawrth 2010 yw cyflwr y stoc tai a etifeddwyd ar y dyddiad y trosglwyddwyd y stoc). Cytunwyd ar estyniad i 2015 ac yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2015. |
| Tai Ceredigion (2,227) | 0 | 5 | 100 | Fe'i crëwyd drwy drosglwyddo stoc o Gyngor Sir Ceredigion yn 2009. Cytunwyd ar estyniad i 2015 ac yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2015. |
| Tai Clwyd (1,716) | 26 | 60 | 100 | Rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2015. |
| Tai Cymunedol Bron Afon Cyf (8,034) | 5 | 76 | 100 | Fe'i crëwyd drwy drosglwyddo stoc ar raddfa fawr o Gyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen yn 2008.<br>Bellach yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2013. |
| Tai Eryri (1,539) | 53 | 88 | 100 | Rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2014. |
| Tai Hafan (96) | 21 | 100 | 100 | |
| Unedig Cymru (3,466) | 46 | 83 | 91 | Bellach yn rhagamcan cydymffurfiaeth lawn erbyn 31 Mawrth 2013. |
| Wales & West (8,128) | 65 | 100 | 100 | |
| Ymddiriedolaeth Tai Casnewydd (426) | 100 | 100 | 100 | Mae stoc tai Ymddiriedolaeth Tai Casnewydd wedi'i hailadeiladu'n gyfan gwbl ar ôl i tua 500 o gartrefi parod gael eu trosglwyddo o Gyngor Dinas Casnewydd yn 2001. |
| **Pob cymdeithas tai (122,800)** | **35** | **73** | **98** | |
| **Pob math o dai cymdeithasol (220,909)** | **26** | **60** | **79** | |

*Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Cymru o'r data sylfaen a ddarparwyd gan landlordiaid i Lywodraeth Cymru a'r wybodaeth wedi'i diweddaru a ddarparwyd i Swyddfa Archwilio Cymru gan landlordiaid ym mis Tachwedd 2011.*