WALES AUDIT OFFICE
SWYDDFA ARCHWILIO CYMRU

Archwilydd Cyffredinol Cymru
Auditor General for Wales

Adolygiad o Safon Ansawdd Tai Cymru gan gynnwys barn tenantiaid – **Cyngor Caerdydd**

Blwyddyn archwilio: 2017-18

Dyddiad cyhoeddi: Hydref 2018

Cyfeirnod y ddogfen: 807A2018-19

Paratowyd y ddogfen hon yn rhan o waith a berfformiwyd yn unol â swyddogaethau statudol.

Os gwneir cais am wybodaeth y gallai'r ddogfen hon fod yn berthnasol iddi, tynnir sylw at y Cod Ymarfer a gyhoeddwyd o dan adran 45 o Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth 2000.
Mae cod adran 45 yn nodi'r arfer a ddisgwylir gan awdurdodau cyhoeddus wrth ymdrin â cheisiadau, gan gynnwys ymgynghori â thrydydd partïon perthnasol. Mewn cysylltiad â'r ddogfen hon, mae Archwilydd Cyffredinol Cymru a Swyddfa Archwilio Cymru yn drydydd partïon perthnasol. Dylid anfon unrhyw ymholiadau ynglŷn â datgelu neu ailddefnyddio'r ddogfen hon i Swyddfa Archwilio Cymru yn infoofficer@audit.wales.

We welcome correspondence and telephone calls in Welsh and English. Corresponding in Welsh will not lead to delay. Rydym yn croesawu gohebiaeth a galwadau ffôn yn Gymraeg a Saesneg. Ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

This document is also available in English. Mae'r ddogfen hon hefyd ar gael yn Saesneg.

Roedd y tîm a gyflawnodd y gwaith yn cynnwys Sara-Jane Byrne, Sam Clements, Lisa McCarthy a Ron Price.

Cynnwys

Bodlonodd y Cyngor Safon Ansawdd Tai Cymru yn 2012, ac mae ei drefniadau i barhau i gydymffurfio â SATC yn effeithiol ac yn gwneud gwahaniaeth cadarnhaol i fywydau'r trigolion.

Adroddiad cryno

Bodlonodd y Cyngor SATC yn 2012, ac mae ei drefniadau i barhau i gydymffurfio â SATC yn effeithiol ac yn gwneud gwahaniaeth cadarnhaol i fywydau'r trigolion 4

Mae dull y Cyngor o gyflawni SATC wedi'i integreiddio'n dda yn ei swyddogaeth dai strategol 6

Mae gan y Cyngor wybodaeth gynhwysfawr am gyflwr y stoc dai gyfan i lywio blaenoriaethau buddsoddi 7

Mae gan y Cyngor raglen gyflawniadwy wedi'i chyllido ar gyfer atgyweirio a gwella'r stoc dai, gan gynnwys mynd i'r afael â methiannau derbyniol 9

Mae gan y Cyngor drefniadau effeithiol i fonitro a chraffu ar ei gynnydd i gadw SATC ac mae wedi dysgu o'i gynnydd hyd yn hyn 11

Mae gan y Cyngor bwyslais cadarn ar ofal cwsmeriaid wrth ryngweithio â'i denantiaid 12

Mae dull integredig y Cyngor o gyflawni SATC yn gwneud gwahaniaeth cadarnhaol i fywydau ei denantiaid tai 15

Atodiadau

Atodiad 1 – Ffeithlun SATC 18

Adroddiad cryno

Bodlonodd y Cyngor SATC yn 2012, ac mae ei drefniadau i barhau i gydymffurfio â SATC yn effeithiol ac yn gwneud gwahaniaeth cadarnhaol i fywydau'r trigolion

Crynodeb

1 Yn rhan o raglen archwilio perfformiad 2017-18 yng Nghyngor Caerdydd (y Cyngor), adolygwyd trefniadau'r Cyngor i gynnal Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC). Ystyriwyd hefyd ymgysylltiad y Cyngor â thenantiaid y Cyngor wrth gyflawni SATC ac wrth gynllunio blaenraglen waith y Cyngor i gynnal y safon.

2 Yn 2001, nododd Llywodraeth Cymru ei gweledigaeth ar gyfer tai yng Nghymru, 'Cartrefi Gwell i Bobl Cymru'. Yn 2002 cyflwynodd SATC, a chanllawiau diwygiedig ar ei chyfer yn 2008, i ddarparu safon darged gyffredin i'r holl dai cymdeithasol yng Nghymru. Roedd Llywodraeth Cymru yn disgwyl i'r holl landlordiaid tai cymdeithasol fabwysiadu'r safon a llunio rhaglenni i sicrhau bod eu tai yn cyrraedd y safon cyn gynted â phosibl, ond erbyn 2020 fan bellaf, a chadw'r safon yn y dyfodol.

3 Cyhoeddodd Swyddfa Archwilio Cymru adroddiad cenedlaethol 'Cynnydd o ran cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru' ym mis Ionawr 2012. Daeth yr adroddiad i'r casgliad bod llawer o drigolion wedi gweld gwelliannau sylweddol yn ansawdd eu tai, er y bydd cryn amser cyn cyrraedd y nod gwreiddiol o sicrhau y byddai'r holl dai cymdeithasol yn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn 2012. Yn ein hadroddiad, datganwyd bod y Cyngor wedi nodi bod 40% o'i stoc dai wedi cyrraedd y safon erbyn 31 Mawrth 2010. Amcangyfrifodd y Cyngor y byddai 100% o'i dai yn cyrraedd y safon erbyn 31 Mawrth 2013.

4 Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried bod cartrefi yn cydymffurfio'n llawn pan fyddant yn bodloni holl elfennau unigol y safon. Ond, caiff landlordiaid cymdeithasol gofnodi un neu fwy o elfennau yn fethiant derbyniol pan nad yw'n bosibl i elfen unigol gyrraedd y safon. Mae Llywodraeth Cymru yn rhoi diffiniad o'r hyn y gellir ei bennu yn fethiant derbyniol. Mae enghreifftiau o fethiannau derbyniol yn cynnwys cost neu amseriad y gwaith, trigolion yn dewis peidio â threfnu bod gwaith yn cael ei wneud neu pan fo cyfyngiadau ffisegol ar y gwaith. Pan fo annedd yn cynnwys un neu fwy o fethiannau derbyniol ond â phob elfen arall yn cydymffurfio, mae Llywodraeth Cymru yn pennu bod yr annedd yn cydymffurfio'n amodol ar fethiannau derbyniol.

5 Mae'r Cyngor yn berchen ar 13,422 o gartrefi ac roedd 10,507 ohonynt yn cydymffurfio'n llawn â'r safon ar 31 Mawrth 2017. Barnwyd bod y 2,915 o eiddo sy'n weddill yn 'fethiannau derbyniol' yn unol â diffiniad Llywodraeth Cymru yn ei chanllawiau.

6 Ceisiodd ein hadolygiad bennu a oes gan y Cyngor drefniadau effeithiol ar waith i'w alluogi i gynnal Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) a mynd i'r afael â nifer y methiannau derbyniol.

7 Cyflawnwyd ein gwaith maes rhwng mis Mawrth a mis Mai 2018. Cynhaliwyd adolygiadau o ddogfennau, cyfweld â nifer o swyddogion ac aelodau allweddol, a chynnal grwpiau ffocws â sampl o staff y rheng flaen a sampl o denantiaid tai'r Cyngor. Yn rhan o'n hadolygiad, comisiynwyd hefyd gwmni ymchwil i gynnal arolwg ffôn â sampl o denantiaid tai'r Cyngor. Cynhaliwyd yr arolwg ym mis Ebrill 2018. Siaradodd y cwmni ymchwil â 626 o denantiaid tai Cyngor Caerdydd. Rydym wedi cyfeirio at ganfyddiadau'r arolwg ffôn, lle bo hynny'n berthnasol, yng nghorff yr adroddiad hwn, ac wedi cynnwys tudalen ffeithlun yn crynhoi ein canfyddiadau yn Atodiad 1.

8 Comisiynwyd hefyd Tai Pawb, Diverse Cymru a Thîm Lleiafrifoedd Ethnig ac Ieuenctid (EYST) Cymru i gynnal dau grŵp ffocws: un gyda thenantiaid anabl y Cyngor ac un gyda phobl dduon a lleiafrifoedd ethnig sy'n denantiaid y Cyngor. Er gwaethaf ymdrechion sylweddol pawb, gan gynnwys ymgysylltu â thîm cyfranogiad tenantiaid y Cyngor, roedd nifer y bobl a ddaeth i'r ddau grŵp ffocws yn siomedig. Aeth tri thenant i'r grŵp ffocws ar gyfer pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig, ond aeth neb i'r grŵp ffocws ar gyfer tenantiaid anabl. Rydym wedi cyfeirio at ganfyddiadau'r grŵp ffocws ar gyfer pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig yn yr adroddiad, ond oherwydd lefelau'r cyfranogiad, mae'n anodd llunio unrhyw ganfyddiadau cynrychioladol o'r grwpiau ffocws ychwanegol hyn. Rydym hefyd wedi rhoi'r wybodaeth o'r grŵp ffocws ar gyfer pobl dduon a lleiafrifoedd ethnig i swyddogion y Cyngor ar wahân.

9 Daethpwyd i'r casgliad bod y Cyngor wedi bodloni SATC yn 2012, a bod ei drefniadau i barhau i gydymffurfio â SATC yn effeithiol ac yn gwneud gwahaniaeth cadarnhaol i fywydau'r trigolion Daethom i'r casgliad hwn oherwydd:

- bod dull y Cyngor o gyflawni SATC wedi'i integreiddio'n dda yn ei swyddogaeth dai strategol;
- bod gan y Cyngor wybodaeth gynhwysfawr am gyflwr y stoc dai gyfan i lywio blaenoriaethau buddsoddi;
- bod rhaglen wedi'i chyllido sy'n gyraeddadwy ar waith ar gyfer atgyweirio a gwella'r stoc dai, gan gynnwys mynd i'r afael â methiannau derbyniol;
- bod gan y Cyngor drefniadau effeithiol i fonitro a chraffu ar ei gynnydd i gynnal SATC ac mae wedi dysgu o'i gynnydd hyd yn hyn;
- bod gan y Cyngor bwyslais cadarn ar ofal cwsmeriaid wrth ryngweithio â'i denantiaid; a
- bod dull integredig y Cyngor o gyflawni SATC yn gwneud gwahaniaeth cadarnhaol i fywydau ei denantiaid tai.

Mae dull y Cyngor o gyflawni SATC wedi'i integreiddio'n dda yn ei swyddogaeth dai strategol

10 Bodlonodd y Cyngor SATC ym mis Medi 2012 – y Cyngor cyntaf yng Nghymru i wneud hynny. Mae arweinyddiaeth barhaus ar bob lefel wedi cynnal a chadw'r pwyslais ar ansawdd tai'r cyngor, a bydd ymrwymiad parhaus i fuddsoddi yn y stoc yn cynnal SATC yn y dyfodol.

11 Yn y gorffennol, mae'r Cyngor wedi cadw ei stoc dai mewn cyflwr da, trwy gyflawni rhaglenni buddsoddi i ailosod ffenestri a drysau rhwng 1990 a 2002. Pan gyflwynwyd SATC, rhoddodd y Cyngor raglen 10 mlynedd ar waith (2002 hyd 2012) i ystyried dyfodol cyfan y stoc dai a sut y gallai gyflawni SATC. Dymchwelwyd tai anaddas gan y Cyngor, lle bo'n briodol, os oedd y costau yn rhy uchel iddo fod yn ddichonadwy i gyrraedd SATC, fel rhai o'r fflatiau deulawr a fflatiau un ystafell. Sefydlodd y Cyngor gynlluniau yn 2002 i gyrraedd SATC o fewn cyfnod buddsoddi o ddeng mlynedd gan gynnwys rhaglen arall yn ymdrin â ffenestri a drysau. Roedd dull y Cyngor o gyflawni SATC yn cynnwys rhaglenni treigl o welliannau i doeon a gwaith allanol, rhaglenni ailosod ceginau ac ystafelloedd ymolchi, ailosod ffenestri a drysau a gwelliannau allanol.

12 Mae gan y Cyngor gynlluniau cadarn, cynhwysfawr ac amrywiol ar waith i gefnogi ei uchelgeisiau i gynnal ei gyflawniadau o ran SATC. Mae'r rhain yn cynnwys Strategaeth Dai Caerdydd 2016-2021, cynlluniau busnes blynyddol y Cyfrif Refeniw Tai, a Pholisïau Cydymffurfio blynyddol SATC. Ceir tystiolaeth glir yn y cynlluniau hyn o'r sefyllfa a chydymffurfiaeth â Safon Ansawdd Tai Cymru. Ceir gwybodaeth ariannol ddigonol a chryno hefyd. Mae'r Cynllun Busnes yn cynnwys amrywiaeth o wybodaeth ariannol, gan gynnwys dadansoddiad clir o sensitifrwydd cynigion. Mae cynlluniau yn cydgysylltu mewn ffordd systematig i roi arweiniad clir i randdeiliaid, tenantiaid a'r gwasanaeth ei hun ar sut y caiff uchelgeisiau'r Cyngor eu gwireddu.

13 Mae gan y Cyngor ddull cyfannol o weithredu ar dai a chysylltiadau clir rhwng cynlluniau'r Cyngor ar gyfer SATC ac agweddau eraill ar gynlluniau a strategaethau tai. Mae Strategaeth Dai Cyngor Caerdydd – 2016-2021, yn strategaeth gyffredinol a chynhwysfawr ar gyfer y gwasanaeth cyfan sy'n cynnwys pob agwedd ar yr agenda tai, a sut y gall y gwasanaeth lunio dyfodol y Ddinas. Mae Strategaeth Dai Caerdydd yn cysylltu'n dda â chynlluniau a strategaethau eraill ac yn rhoi arweiniad a chyfeiriad clir i heriau sy'n ymwneud â thai ledled y Ddinas.

14 Mae cynlluniau busnes a gwella Gwasanaeth y Cyngor yn cysylltu â'i gynlluniau strategol cyffredinol mewn modd clir a systematig. Mae'r rhain yn cynnwys meysydd i'w gwella a chyfrifoldeb dirprwyedig ar gyfer cyflawni pecyn cyfan o welliannau tai, gan gynnwys cynnal cyflwr y stoc dai a SATC. Mae'r gwasanaeth tai hefyd yn cynllunio ar gyfer rhannau penodol o'r gwasanaeth, er enghraifft, cynllun

Rheoli Asbestos, a chynlluniau gwaith cynnal a chadw ymatebol sydd wedi'u cynllunio.

15 Mae gan y Cyngor gynlluniau ar waith i adfywio ac atgyweirio ystadau. Mae hyn yn cynnwys cynllun atgyweirio allanol mawr ar floc uchel iawn o fflatiau yn Nhŷ Maelfa, Llanedern, a gwaith ailddatblygu'r ganolfan siopa gyfagos a'r tir o'i chwmpas. Mae gwaith hefyd yn mynd rhagddo i ailfodelu cynlluniau lloches, ac mae cynllun helaeth i foderneiddio llety nad yw'n addas i'w ddiben mwyach.

16 I fynd i'r afael â phryderon ynghylch darparu rhagor o dai fforddiadwy, datblygu tai Cyngor newydd yw un o flaenoriaethau allweddol y Cyngor ar gyfer y dyfodol. Mae cynlluniau datblygu tai Cyngor newydd da wedi'u llunio a bydd 1,000 o dai newydd yn cael eu hadeiladu erbyn mis Mai 2022, a 1,000 arall ar ôl hynny.

17 Fodd bynnag, er bod rhannau o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 wedi'u cynnwys mewn dogfennau strategol, gwelwyd mai prin yw'r ymwybyddiaeth neu ddealltwriaeth o'r Ddeddf ymhlith staff. Ychydig o ymwybyddiaeth a geir ymhlith swyddogion o gyfrifoldebau o dan y Ddeddf a sut y byddai egwyddorion datblygu cynaliadwy a'r pum ffordd o weithio yn trosglwyddo o fod yn gyfres o egwyddorion damcaniaethol i fod yn realiti yn y gwasanaeth tai. Byddai'r Cyngor yn elwa ar fynd i'r afael â hyn er mwyn gallu sicrhau ystyriaeth ddigonol o'r pum ffordd o weithio wrth drefnu gwaith y gwasanaeth tai.

Mae gan y Cyngor wybodaeth gynhwysfawr am gyflwr y stoc dai gyfan i lywio blaenoriaethau buddsoddi

18 Mae gan y Cyngor wybodaeth glir a chynhwysfawr am gyflwr y stoc dai i lywio a chefnogi penderfyniadau buddsoddi. Mae wedi datblygu cronfa ddata fewnol i gofnodi a monitro cynnydd tuag at SATC ac i gadw gwybodaeth am gyflwr y stoc. Mae staff y Cyngor wedi datblygu eu system rheoli asedau a'u system cofnodi cyflwr stoc eu hunain yn Windows, sy'n cynnwys ystod gyfan o wybodaeth am eiddo. Mae'r holl ddata yn y gronfa ddata rheoli asedau yn ddata o arolygon gwirioneddol, ac nid oes unrhyw ddata unfath sydd wedi'u tynnu o arolwg canrannol. Felly mae'r data yn benodol iawn i anheddau unigol a gellir eu defnyddio i lywio penderfyniadau buddsoddi a chaffael contractau buddsoddi. Mae'r gronfa ddata hefyd yn cynnwys llawer iawn o dystiolaeth ffotograffig o fathau o eiddo, ac mae'r Cyngor yn defnyddio hyn at ddibenion cynllunio ac mewn gwybodaeth a gyhoeddwyd ar gyfer tenantiaid.

19 Mae'r Cyngor yn ategu ei wybodaeth am gyflwr stoc trwy ddefnyddio capasiti arolygu mewnol i gynnal gwiriadau rheolaidd o fanylion ei wybodaeth am eiddo'r Cyngor. Er nad yw'r Cyngor wedi comisiynu arolwg allanol o stoc dai ar gyfer y stoc gyfan ers oddeutu 2005, mae'n ystyried bod ei reolaeth ar ei ddata ei hun, a gaiff eu dilysu drwy nifer o brosesau gwirio ac archwilio, yn fuddiol. Caiff data ynghylch cyflwr stoc eu harchwilio'n fewnol trwy Dîm Cydymffurfio y Cyngor (a

archwiliodd 900 o eiddo yn 2017-18) a’r tîm eiddo Gwag ac Wedi’i Gynllunio (a archwiliodd 1,600 yn 2017-18) ac yn allanol gan ymgynghorydd eiddo.

20 Cynhaliwyd dilysiad allanol annibynnol o’r wybodaeth am stoc dai yn 2015. Roedd hyn yn cynnwys archwiliad manwl o gofnodion eiddo yn ymwneud â sampl strata o 300 o eiddo ledled y Ddinas. Canfu’r ymarfer dilysu fod 98.7 y cant o elfennau eiddo yn cydymffurfio â SATC. Hefyd, comisiynodd y Cyngor yr un cwmni i gynnal Asesiad o'r Angen Lleol am Dai (LHNA) yn 2015.

21 Mae gan y Cyngor gronfa ddata ar wahân o leoliad asbestos a deunyddiau cysylltiedig. Mae’n gadarnhaol bod y Cyngor wedi defnyddio’r data hyn hefyd i greu gwefan y gall tenantiaid ei defnyddio i wirio’r math o asbestos a’i leoliad yn eu cartrefi a dod o hyd i gyngor. Ar hyn o bryd mae gan y Cyngor ddata ynghylch asbestos ar gyfer rhyw 80% o’i stoc dai ac mae’r ganran hon yn cynyddu gydag amser wrth i ragor o arolygon ac asesiadau asbestos gael eu cynnal. Ceir gwybodaeth dda ar y cyd ymhlith staff rheoli am gyflwr y stoc dai.

22 Yn ogystal ag arolygon cyffredin o gyflwr eiddo, mae’r Cyngor hefyd yn cynnal nifer sylweddol o ymweliadau blynyddol i reoli tenantiaeth. Cyflawnodd 1,062 o ymweliadau rheoli tenantiaeth rhwng mis Ebrill a mis Rhagfyr 2017, gan arolygu cyflwr eiddo, cydymffurfiaeth â threfniadau tenantiaeth, ac arolygu perchnogaeth anifeiliaid anwes. Cyflawnodd staff rheoli tai 2,268 o ymweliadau rhagweithiol i archwilio’r tu allan i eiddo a gerddi. Mae’r wybodaeth gronnus hon am gyflwr eiddo yn bwydo i’r gronfa ddata ynghylch cyflwr y stoc a’r system rheoli tenantiaeth, ac mae’n helpu i gyfrannu at fframwaith effeithiol i reoli tai sy’n cydberthyn i bob agwedd ar y gwasanaeth tai.

23 Mae gan y Cyngor ddealltwriaeth dda o’r dulliau anhraddodiadol o adeiladu eiddo sydd ganddo a’u cyflwr. Mae’r Cyngor yn adrodd yn rheolaidd, er enghraifft trwy gynllun busnes y Cyfrif Refeniw Tai a pholisi cydymffurfio SATC, am gyflwr yr eiddo ac mae wedi buddsoddi’n sylweddol ynddynt dros flynyddoedd lawer. Mae’r Cyngor wedi cytuno i fuddsoddiad ariannol arall gwerth £1 miliwn yn ystod 2018-19 i’w wario ar yr eiddo anhraddodiadol BISF (Bristol Iron and Steel Federation) y mae’n berchen arnynt.

24 Mae staff tai Llywodraeth Cymru wedi asesu gwybodaeth y Cyngor am gydymffurfiaeth â SATC, a chynhaliwyd yr asesiad diwethaf ym mis Medi 2017. Ni chododd Llywodraeth Cymru unrhyw bryderon ynghylch yr wybodaeth am gydymffurfiaeth y Cyngor â SATC.

25 Mae gan y Cyngor ddealltwriaeth dda o effeithlonrwydd ynni ei stoc dai. Mae gan ryw 8,500 o eiddo Dystysgrif Perfformiad Ynni (EPC) gyfredol a’r sgôr SAP gyfartalog yw 70.58. Mae hyn yn uwch na tharged lleiaf Llywodraeth Cymru o’r gofyniad safonol ar gyfer SATC o 65. Felly, mae tai tenantiaid ar gyfartaledd yn haws eu cynhesu yn y tywydd oer, gan helpu i leihau biliau ynni ac amddiffyn yr amgylchedd. Mae gan nifer bach o eiddo sgôr SAP rhwng 50 a 60, ond mae’r rhain yn fathau anhraddodiadol o eiddo sydd â gwendidau sylweddol o ran effeithlonrwydd thermol tymor hwy.

26 Mae gan y Cyngor drefniadau parhaus cadarn i lywio penderfyniadau ynghylch cynnal SATC. Mae'r Cyngor yn cadw cofnod o gynnydd ar rannau elfennol o SATC a gyhoeddir yng nghynllun busnes y Cyfrif Refeniw Tai a dogfennau strategol eraill, gan roi cynrychiolaeth graffig glir o'r cynnydd hyd yn hyn tuag at gyflawni amryw elfennau SATC. Mae hyn yn ei gwneud yn hawdd i bartneriaid, tenantiaid a rhanddeiliaid fod yn glir ynghylch y sefyllfa bresennol o ran cydymffurfio â SATC.

Mae gan y Cyngor raglen gyflawniadwy wedi'i chyllido ar gyfer atgyweirio a gwella'r stoc dai, gan gynnwys mynd i'r afael â methiannau derbyniol

27 Mae'r Cyngor wedi dangos ymrwymiad a rhaglen hirdymor i gyflawni SATC. Gwnaed cynnydd graddol bob blwyddyn a cheir pwyslais parhaus ar gyflawni'r safon.

28 Nodwyd rhaglen waith barhaus sydd wedi'i chynllunio'n dda yng nghynllun busnes y Cyfrif Refeniw Tai ar gyfer 2018-19, a chyfanswm ymrwymiad ariannol yn 2018-19 o £15 miliwn ar gyfer gwelliannau allanol a mewnol i anheddau. Mae hyn yn cynnwys:

- Gwella blociau llety uchel iawn – £3.8 miliwn
- Gwella drysau blaen fflatiau – £1.7 miliwn
- Ceginau ac ystafelloedd ymolchi – £1.5 miliwn
- Toeau – £1.5 miliwn
- Gwella llety gwarchod – £1.25 miliwn
- Ffenestri – £1 miliwn
- Gwaith atgyweirio i dai anrhaddodiadol – £1 miliwn

29 Mae gan y Cyngor hanes da o gynnal cyflwr ei anheddau sy'n eiddo i'r Cyngor mewn modd effeithiol. Mae gan y Cyngor raglen waith ymatebol sydd wedi'i gynllunio, yn seiliedig ar gynllun busnes y Cyfrif Refeniw Tai a strategaeth dai y Cyngor. Cyflawnodd dros 12,300 o dasgau atgyweirio brys yn 2017-18 a 99% ohono o fewn amser targed o 24 awr. Gwneir rhyw 90% o waith atgyweirio ymatebol gan weithlu mewnol pwrpasol, ac roedd y tenantiaid y siaradwyd â nhw yn gadarnhaol iawn ynghylch y ffordd y mae gweithlu'r Cyngor yn gwneud gwaith atgyweirio ac yn dweud bod presenoldeb staff y Cyngor yn ffactor pwysig iddyn nhw.

30 Mae'r Cyngor wedi gwneud newidiadau diweddar i'r gwaith a wneir gan gontractwyr allanol i dai sy'n eiddo i'r Cyngor, fel bod contractwyr yn gweithio ar becynnau gwaith penodol, yn hytrach nag ar yr holl adeiladau y mae'r Cyngor yn berchen arnynt. Cafwyd rhai problemau â chontractwyr yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf ac arweiniodd hyn at anfodlonrwydd ymhlith tenantiaid, o ganlyniad i un o brif gontractwyr atgyweirio y Cyngor yn methu â pherfformio'n effeithiol. Mae'r Cyngor wedi mynd i'r afael â hyn. Yn rhan o'r trefniadau caffael newydd ceir tri chontractwr a fydd yn ymdrin â materion fel eiddo gwag, gwaith atgyweirio

ymatebol a gwaith mân a gynlluniwyd. Mae hyn yn ychwanegol at y prif gyfraniad gan wasanaeth atgyweirio mewnol y Cyngor.

31 Mae'r Cyngor wedi gwella elfennau o'i stoc dai nad ydynt yn ymwneud â SATC yn rheolaidd ac yn barhaus. Er enghraifft, roedd gan y Cyngor raglen gwella garejis yn ystod 2016-17 a gwnaed gwelliannau sylweddol i gyflwr garejis, cael gwared ar asbestos a gwella diogelwch. Mae gwelliannau i ardaloedd cymunedol ac ierdydd wedi'u cynnwys mewn rhaglenni gwella diweddar.

32 Mae'r Cyngor wedi bodloni ei ofynion wrth ymdrin â lesddeiliaid. Mae'r ddeddfwriaeth ynghylch cyfrifoldebau lesddaliad yn gymhleth, ac mae gan y Cyngor oddeutu 1219 o lesddeiliaid. Fodd bynnag, mae wedi ymgysylltu'n dda â'r grŵp hwn ac ni fu unrhyw oedi sylweddol wrth gyflawni SATC pan fo cyfleusterau neu elfennau o adeiladau cymunedol neu a rennir ar waith.

33 Mae tîm cynnal a chadw ac atgyweirio tai mewnol y Cyngor yn cyflawni ei drefniadau gwasanaethu nwy, ac yn bodloni cyfrifoldebau statudol landlordiaid. Mae gan y Cyngor drefniadau priodol sydd wedi'u monitro'n dda i gynnal a chadw trefn effeithiol i wasanaethu nwy ac mae'n cymryd camau rhagweithiol i gael mynediad at eiddo, gan gynnwys cymryd camau cyfreithiol prydlon i gael mynediad at eiddo pan fo tenantiaid yn gwrthod mynediad. Yn ystod y cyfnod rhwng 11 Ebrill 2017 a 9 Mai 2018, cyflawnodd y Cyngor 12,904 o wasanaethau nwy o gyfanswm stoc o 13,435, a cheir 220 o eiddo gwag. Ceir nifer o dai gwarchod heb wres nwy wedi'i osod gan fod boeler cymunedol yn y cyfadeilad. Mae gweddill y gwasanaethau nwy nad ydynt wedi'u cynnal hyd yn hyn ar amryw gamau o weithdrefnau'r Cyngor i gael mynediad, yn dilyn achosion Llys, a bydd y Cyngor yn defnyddio mynediad â grym pan fo'n briodol i sicrhau diogelwch tenantiaid a'r gymuned.

34 Mae'r Cyngor wedi gwneud cynnydd graddol i leihau nifer y methiannau derbyniol. Mae nifer y methiannau derbyniol oherwydd nad yw ceginau yn bodloni SATC wedi gostwng o 2,479 yn 2014 i 1,765 yn 2017. Mae nifer y methiannau derbyniol oherwydd ystafelloedd ymolchi wedi gostwng o 2,013 yn 2014 i 1,369 yn 2017. Mae nifer y methiannau derbyniol yn gysylltiedig ag effeithlonrwydd ynni wedi gostwng o 1,505 yn 2014 i 1,108 yn 2017.

35 Mae gan y Cyngor wybodaeth ddiweddar dda am yr holl agweddau ar gydymffurfiaeth â SATC a'r rhesymau a'r ffactorau sy'n arwain at nifer y methiannau derbyniol. Er enghraifft, mae ganddo ddata sy'n dangos bod 1,304 o anheddau yn fethiannau derbyniol oherwydd dewis y preswylwyr neu eu bod yn gwrthod gwaith, ac mae 1,646 yn fethiannau derbyniol oherwydd amseriad y gwaith adfer (pecynnau gwaith, diweddaru Tystysgrifau Perfformiad Ynni).

36 Canfu ein harolwg dros y ffôn fod 6% o ymatebwyr wedi dweud eu bod wedi gwrthod gwaith gwella. O'r rhai a wrthododd y gwaith gwella, y prif reswm dros wneud hynny oedd eu bod yn fodlon â chyflwr presennol eu cartref (57%).

37 Mae gan y Cyngor system gyfrifiadurol microwefan sy'n cofnodi'r rhesymau a'r ffactorau sy'n gysylltiedig â methiannau derbyniol. Gall staff ddefnyddio'r system hon i ymgysylltu â'r tenantiaid dan sylw pan gysylltir â nhw ynghylch materion sy'n

ymwneud â thai. Mae hyn yn galluogi'r staff i sicrhau statws dewisiadau tenantiaid. Mae'r rhan fwyaf o fethiannau derbyniol y Cyngor yn ymwneud â thenantiaid hŷn lle mae'r tenantiaid eu hunain wedi gwneud gwelliannau ac nid ydynt eisiau rhagor o newidiadau yn eu cartrefi i darfu arnynt. Nid oes unrhyw fethiannau derbyniol o ganlyniad i faterion cost yn stoc y Cyngor.

38 Mae gan y Cyngor ddull effeithiol o ymdrin ag eiddo gwag. Mae ganddo bolisi bod yr holl eiddo gwag yn bodloni SATC cyn eu hail-osod. Fodd bynnag, mae'r polisi yn ymestyn amseroedd ail-lenwi, a oedd yn fwy na 70 diwrnod ar gyfartaledd yn ystod 2017-18. Bydd y Cyngor yn darparu lwfans addurno i denantiaid newydd sy'n fodlon ac yn gallu gwneud tasgau addurno syml eu hunain, er mwyn cyflymu'r broses o roi'r eiddo ar osod. Fodd bynnag, gallai'r Cyngor ystyried sut i gyflymu'r broses o sicrhau bod eiddo gwag yn bodloni SATC heb amharu ar y safonau i leihau hyd y cyfnodau gwag.

Mae gan y Cyngor drefniadau effeithiol i fonitro a chraffu ar ei gynnydd i gadw SATC ac mae wedi dysgu o'i gynnydd hyd yn hyn

39 Bodlonodd y Cyngor SATC yn 2012 a chynhaliwyd ansawdd cyflwr y stoc dai ers hynny. Gwneir rhagor o welliannau i gyflwr tai ac i nifer y methiannau derbyniol bob blwyddyn. Cynhaliwyd arolwg annibynnol o 208 eiddo ym mis Rhagfyr 2015 i sicrhau cydymffurfiaeth â SATC, a chanfuwyd bod 98.7% o'r holl elfennau yn cydymffurfio. Mae'r dilysiad allanol hwn o ansawdd y cydymffurfio â SATC yn arwydd pwysig o'r cynnydd y llwyddodd y Cyngor i'w wneud wrth fodloni SATC.

40 Mae'r Cyngor yn cynnal adolygiad blynyddol o'r gydymffurfiaeth â SATC ac yn adrodd am y canfyddiadau mewn modd clir a thryloyw i bwyllgorau craffu, i'r Cabinet ac i denantiaid. Mae'r dadansoddiad hwn yn cyfrannu at bolisi'r Cyngor ar gydymffurfio â SATC sydd wedi'i ddiweddaru'n flynyddol. Mae'r staff yn hyderus wrth rannu'r cynnydd a wnaed tuag at gyflawni SATC â thenantiaid ar sail gwybodaeth a ffigurau perfformiad clir a chyffredin.

41 Ceir trefniadau craffu effeithiol a heriol ar gyfer monitro cydymffurfiaeth barhaus â SATC. Mae'r Pwyllgor Craffu Gwasanaethau Oedolion a Chymunedol wedi adolygu cynnwys ei gynlluniau a'r strategaethau, yn fwyaf diweddar ar 14 Mawrth 2018 pan archwiliodd y Pwyllgor Gynllun Busnes y Cyfrif Refeniw Tai 2018-19. Cyflwynwyd gwybodaeth ariannol y Cyfrif Refeniw Tai i'r Pwyllgor a chafwyd lefel uchel o holi a herio'r manylion.

42 Rhoddir gwybodaeth am berfformiad i Lywodraeth Cymru yn flynyddol gan gyflwyno'r sefyllfa ddiweddaraf o ran SATC. Mae staff tai Llywodraeth Cymru wedi cynnal gwiriadau dilysu yn ddiweddar i sicrhau cywirdeb y data a ddarparwyd ac nid adroddwyd am unrhyw ganfyddiadau negyddol i'r Cyngor hyd yn hyn.

43 Roedd cyflawni SATC o fewn cyfnod targed y Cyngor o 2012 yn llwyddiant sylweddol. Galluogodd hyn i'r Cyngor a'i staff feddu ar ddealltwriaeth gyffredin o

gyflwr stoc a blaenoriaethau ar gyfer y dyfodol. Mae'r Cyngor wedi dysgu gwersi trwy'r broses ac mae'r staff yn arddangos cyfres gyffredin o nodau a dealltwriaeth o'r hyn y mae angen ei gyflawni yn awr. Er enghraifft, mae'r Cyngor wedi dangos ei fod wedi dysgu sut i ddefnyddio amrywiaeth o ddulliau i ymgysylltu'n llawn â thenantiaid ac i reoli tenantiaid yn effeithiol. Er enghraifft, os yw'r Cyngor yn cysylltu â thenant ynghylch rent, ond nid yw wedi cael mynediad i wneud gwaith atgyweirio, mae'r staff yn achub ar y cyfle hwn i wneud rhagor o ymholiadau a cheisio cael mynediad.

44 Fodd bynnag, ceir diffyg tystiolaeth o feincnodi ar draws y gwasanaeth Tai er mwyn galluogi'r Cyngor i ddweud pa mor dda y mae'n perfformio o'i gymharu â landlordiaid cymdeithasol eraill Cymru. Hefyd, nid oes llawer o gymharu'n digwydd â landlordiaid cymdeithasol dinasoedd mawr eraill a chynghorau eraill. Felly, nid yw'r Cyngor yn sicr pa mor dda y mae'n perfformio o'i gymharu ag eraill.

Mae gan y Cyngor bwyslais cadarn ar ofal cwsmeriaid wrth ryngweithio â'i denantiaid

45 Mae gan y Cyngor drefniadau a chamau effeithiol i gefnogi ymgysylltiad a chyfranogiad cadarn gan denantiaid. Yn ystod y prif waith SATC cyn 2012 cafwyd ymgysylltu helaeth â thenantiaid ynghylch manylion SATC. Yn rhan o hyn gofynnwyd i denantiaid ddewis manylebau ar gyfer gwelliannau i ystafelloedd ymolchi a cheginau, dewis lliwiau ac amseriad rhaglenni gwaith. Ar adeg y brif raglen gwaith ar gyfer SATC rhwng 2002 a 2012, cafwyd cyfres strwythuredig o gynrychiolwyr tenantiaid a phaneli tenantiaid yn penderfynu ar liwiau, cynlluniau a rhaglenni.

46 Canfu ein harolwg dros y ffôn fod dwy ran o dair o'r ymatebwyr yn dweud bod y Cyngor wedi'u cynnwys yng nghynllun neu fanyleb y gwaith gwella. Fodd bynnag, dywedodd y tenantiaid a aeth i'n grŵp ffocws i bobl dduon a lleiafrifoedd ethnig nad oedd y Cyngor wedi mynd ati i ofyn am eu barn, ac eithrio penderfynu ar liwiau a dolenni ar gyfer eu ceginau. Wrth ofyn am newidiadau i'r cynllun safonol, ar ran aelod anabl o'r teulu, disgrifiodd un o'r tenantiaid sut y bu'n rhaid iddo fod yn hynod ragweithiol wrth gael cytundeb i'r newid a'i fod yn teimlo bod gan y contractwyr ddiffyg dealltwriaeth o bobl ag anghenion ychwanegol. Fodd bynnag, o gofio mai tri pherson yn unig a aeth i'r grŵp ffocws ac nad aeth unrhyw denantiaid i'n grŵp ffocws i bobl anabl, mae'n anodd pennu a yw'r farn hon yn cynrychioli'r mwyafrif.

47 Canfu ein harolwg dros y ffôn hefyd fod 83% o ymatebwyr wedi dweud nad oedd y Cyngor wedi dweud wrthynt am SATC, ond dywedodd 12% i'r gwrthwyneb. Fodd bynnag, mae 72% o'r ymatebwyr a oedd wedi bod yn eu cartref ers mwy na 5 mlynedd yn cofio gwaith SATC yn cael ei wneud yn 2012, neu roeddent yn ymwybodol ohono. Roedd tenantiaid a aeth i'n grŵp ffocws i bobl dduon a lleiafrifoedd ethnig yn cofio eu bod wedi cael llythyron am y gwaith a gynlluniwyd ac wedi gweld rhagor o wybodaeth yng nghylchlythyr y tenantiaid (Tenant Times).

Fodd bynnag, roedden nhw o’r farn nad oedd iaith y llythyron yn hawdd ei deall, yn arbennig i’r rhai â Saesneg fel ail iaith.

48 Yn ein harolwg, roedd 62% yn fodlon bod y Cyngor yn gwrando ar eu barn ac yn gweithredu arni, ac roedd 21% yn anfodlon. Dywedodd 88% o’r ymatebwyr eu bod yn gallu cysylltu â’r gwasanaeth tai yn hawdd ac yn gyflym, ar adegau a oedd yn gyfleus iddyn nhw, ond roedd 11% yn anfodlon ar yr elfen hon o’r gwasanaeth tai. Ar y cyfan, roedd y tenantiaid a aeth i’n grŵp ffocws tenantiaid i bobl dduon a lleiafrifoedd ethnig yn negyddol iawn ynghylch Cyngor Caerdydd fel landlord. Er eu bod yn cydnabod ei bod yn hawdd cysylltu â’r Cyngor, mynegwyd rhwystredigaeth ynghylch y diffyg gweithredu a ganfyddir pan wnaethant gysylltu â’r Cyngor.

49 Mae gan y Cyngor dîm bach pwrpasol o staff cyfranogiad tenantiaid sydd wedi’u lleoli yn adeilad llyfrgell ganolog Caerdydd. Mae ganddynt gyfleusterau pwrpasol eu hunain yno fel y gall tenantiaid gwrdd ac ymgysylltu â’r staff. Mae’r gwasanaeth yn cynnal cronfa ddata o denantiaid trwy wefan bwrpasol ac yn defnyddio cyfrif Facebook penodol i ryngweithio â thenantiaid. Yn ein harolwg, roedd 78% o ymatebwyr yn fodlon â’r gwasanaeth tai a gânt gan y Cyngor ac roedd 11% yn anfodlon.

50 Ceir nifer sylweddol o ddigwyddiadau a chyfleoedd blynyddol i ymgysylltu â thenantiaid. Mae’r rhain yn cynnwys cystadlaethau blodau, diwrnodau sioe gŵn, ymgysylltu ag ysgolion a chynhadledd flynyddol i Denantiaid. Cynhaliwyd y Gynhadledd Tenantiaid ddiwethaf ym mis Tachwedd 2017. Mae’r Cyngor yn darparu grantiau o hyd at £1,000 i gefnogi prosiectau cymunedol a digwyddiadau eraill dan arweiniad y gymuned. Trefnodd y tîm cyfranogiad Tenantiaid sawl digwyddiad ‘rhowch wybod i ni’ Cymunedol yn ystod 2017, gan roi cyfle i gymunedau ymgysylltu’n fwy anffurfiol â gwasanaeth tai y Cyngor.

51 Mae datblygu Hybiau Cymunedol sy’n gwasanaethu Caerdydd gyfan yn flaenoriaeth allweddol i’r Cyngor. Mae’r Hybiau yn cynrychioli buddsoddiad ariannol sylweddol ac mae tenantiaid a thrigolion yn ystyried eu bod yn gefnogol ac yn boblogaidd. Caiff yr Hybiau eu hariannu’n gyfrannol gan y Cyfrif Refeniw Tai a’r gronfa Gyffredinol, yn dibynnu ar y boblogaeth ym mhob cymuned, ac ymwelodd 153,412 o bobl â’r Hybiau yn ystod mis Rhagfyr 2017 yn unig. Mae rhwydwaith o 12 o hybiau yn bodoli mewn cymdogaethau, gan ddarparu gwasanaethau cwsmeriaid cydgysylltiedig sy’n cynnwys cydweithrediad â Heddlu De Cymru a Chomisiynydd yr Heddlu a Throseddu. Ceir ffurflenni boddhad â’r gwasanaeth i denantiaid ym mhob Hyb a gwahoddir defnyddwyr yr Hybiau i gynnal cyfweliadau wrth ymadael i gael sylwadau ynghylch ansawdd y gwasanaeth y maent yn ei gael.

52 Cynhaliodd y Cyngor nifer helaeth o arolygon boddhad tenantiaid yn 2016, ac mae arolwg arall yn mynd rhagddo yn 2018. Disgwylir y canlyniadau yn fuan. Canfu arolwg boddhad tenantiaid y Cyngor yn 2016 fod 81.6% o’r tenantiaid yn fodlon â chyflwr cyffredinol eu heiddo, a bod 85% yn fodlon ar sut y mae eu landlord yn ymdrin â gwaith atgyweirio a gwaith cynnal a chadw. Mae hyn yn gymharol gyson â’r canfyddiadau o’n harolwg ffôn, lle’r oedd 73% o’r rhai a oedd yn cofio gwaith

gwella yn cael ei wneud yn fodlon â'r gwaith a wnaed, a dim ond 17% oedd yn anfodlon.

53 Mae'r Cyngor wedi buddsoddi'n sylweddol mewn hwyluso adborth priodol gan denantiaid. Mae'r Cyngor yn dosbarthu gwybodaeth yn helaeth i denantiaid am gynnydd ar faterion a blaenoriaethau allweddol gan gynnwys SATC, er enghraifft trwy gylchgrawn tai chwarterol y Cyngor, 'Tenants Times'. Mae'r tenantiaid duon a lleiafrifoedd ethnig a aeth i'n grwpiau ffocws yn gadarnhaol ynghylch Tenants Times gan nodi ei fod yn cynnwys gwybodaeth ddefnyddiol a lluniau a darluniau.

54 Mae'r Cyngor yn wynebu her fawr o ran cladin sydd wedi'i gysylltu â thu allan i flociau uchel iawn o fflatiau. Mae trychineb Tŵr Grenfell yn Llundain ym mis Mehefin 2017 wedi amlygu gwendidau mathau arbennig o ddeunyddiau cladin allanol o ran eu gallu i ddiogelu rhag tân ledled y Deyrnas Unedig. Er gwaethaf sicrwydd cychwynnol gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol nad oedd y cladin yr un fath â'r un ar Dŵr Grenfell (Deunydd Alwminiwm Cyfansawdd) cynhaliodd y Cyngor ei brofion annibynnol ei hun ar y deunydd. Cafodd y Cyngor y canlyniadau ar 6 Mawrth 2018, a nododd fod rhai o'r deunyddiau ar flociau uchel iawn y Cyngor yn fflamadwy. Felly, roedd risg gynyddol o dân yn lledaenu yn y chwe bloc uchel iawn lle defnyddiwyd y deunydd hwn. Cymerodd y Cyngor gamau ar unwaith i ddiogelu'r trigolion yn y blociau hyn, gan gynnwys:

- codi ymwybyddiaeth yr holl denantiaid a thrigolion o ganfyddiadau'r profion annibynnol ar y cladin allanol;
- cyfarfod â chynrychiolwyr o Wasanaeth Tân ac Achub De Cymru i ddatblygu asesiadau risg a chynlluniau allanol ar y cyd, a threfniadau gwacáu mewn blociau uchel iawn, yn arbennig ar gyfer Tŷ Nelson sydd â nifer sylweddol o denantiaid a phreswylwyr sy'n agored i niwed;
- rhoi cynlluniau ar waith i amnewid drysau tân 30 munud, â drysau tân 60 munud yn ystod 2018; a
- sefydlu trefniant gwyliadwriaeth cerdded 24 awr gan wardeiniaid tân ym mhob un o'r blociau o fflatiau dan sylw.

55 Mae cynrychiolwyr Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru yn cadarnhau bod y Cyngor wedi ymateb yn bositif i'r heriau hyn. Fodd bynnag, gan ei fod yn ddiweddar wedi cael yr wybodaeth am brofion tân y deunyddiau cladin, mae'r Cyngor wedi ymrwymo i gael gwared ar yr holl ddeunyddiau cladin sydd o bosibl yn beryglus. Cadarnhaodd Llywodraeth y DU ar 16 Mai 2018 y byddai'n talu costau cael gwared ar y deunyddiau cladin ar ran yr holl landlordiaid cymdeithasol.

Mae dull integredig y Cyngor o gyflawni SATC yn gwneud gwahaniaeth cadarnhaol i fywydau ei denantiaid tai

56 Yn ein harolwg ffôn, roedd 73% o’r ymatebwyr yn fodlon ar y gwaith gwella a wnaed i’w cartrefi, ond roedd 17% yn anfodlon. Roedd 73% o’r ymatebwyr yn fodlon ar gyflwr cyffredinol eu cegin, roedd 76% yn fodlon ar gyflwr cyffredinol eu hystafell ymolchi ac roedd 74% yn fodlon ar y gwaith a wnaed y tu allan i’w cartref.

57 Roedd y tenantiaid a aeth i’n grŵp ffocws i bobl dduon a lleiafrifoedd ethnig yn gadarnhaol ar y cyfan ynghylch y gwaith SATC a wnaed, er eu bod o’r farn bod y gwaith ei hun wedi tarfu arnynt ac wedi cymryd llawer o amser.

58 Mae’r Cyngor hefyd wedi ystyried mewn modd effeithiol fuddion ehangach cyflawni a chynnal SATC. Mae hyn yn cynnwys ystyried anghenion amrywiol y tenantiaid, gwella ystadau, diogelwch tân ac ymdrin ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae’r Cyngor yn defnyddio holl elfennau rheoli tai i gynnal cyflwr cartrefi tenantiaid ac yn dilyn arferion rheoli tai cadarn.

59 Mae buddsoddiad parhaus yn y stoc dai wedi arwain at wella effeithlonrwydd thermol mewn cartrefi. Mae sgôr SAP[1] cyfartalog stoc dai y Cyngor dros 70, sy’n sylweddol uwch na tharged SATC o 65. Mae cartrefi cynhesach yn arwain at fuddion ehangach i denantiaid trwy leihau biliau tanwydd, ac mae cartrefi cynhesach yn gwella amodau iechyd ac maen nhw’n dda ar gyfer yr amgylchedd.

60 Yn ein harolwg ffôn, nid oedd 64% yn ei chael hi’n anodd cynhesu eu cartref yn gyfforddus yn ystod y gaeaf, ond dywedodd 36% o’r ymatebwyr i’r gwrthwyneb. Mae’r prif resymau am hyn yn amrywiol ac yn cynnwys hen system wresogi neu system wan (41%), diffyg atal drafftiau (23%) neu danwydd fforddiadwy (15%).

61 Canfu ein harolwg fod 65% o’r ymatebwyr yn dweud nad oedd ganddynt leithder yn eu cartref ond dywedodd 35% i’r gwrthwyneb. O’r rheini sy’n dioddef lleithder, yr arwyddion mwyaf gweladwy yw llwydni gweladwy (69%) ac i raddau llai, mannau gwlyb (22%) ac anweddiad ar ffenestri (19%). Dywedodd 74% o’r un ymatebwyr eu bod wedi rhoi gwybod i’w landlord ond dywedodd y lleill nad oeddent wedi gwneud hynny (26%).

62 Mae’r Cyngor wedi datblygu Pecyn Amgylcheddol SATC i ddarparu dull o gasglu a graddio data ynghylch yr amgylchedd lleol a’r amgylchedd ehangach. Mae’r pecyn hwn yn defnyddio amrywiaeth o wybodaeth i roi sgôr amgylcheddol ar lefel cod post i lywio penderfyniadau cynllunio a buddsoddi, ac i alluogi tenantiaid i ddewis blaenoriaethau amgylcheddol.

63 Mae gan y Cyngor raglenni helaeth o adfywio a gwella ystadau, sy’n cyflwyno buddion ehangach i denantiaid a thrigolion a’r cymunedau lle y maent yn byw. Mae adfywio Llys Caeredin a South Morgan Place yn ardal Glan yr Afon yng nghanol y

[1] Diffiniad o sgôr SAP

ddinas yn enghreifftiau o hyn. Mae'r ddwy ystâd wedi elwa ar gyflwyno gwelliannau cynaliadwy i adeiladau a seilwaith er mwyn ymdrin â chynllun hanesyddol gwael ystadau, gwella mynediad a mynd i'r afael â risgiau gwrthgymdeithasol. Hefyd, mae prosiectau fel menter Grangetown Gwyrdd wedi gwella'r amgylchedd ac wedi helpu i liniaru gormesu trefol trwy blannu coed a chreu mannau gwyrdd.

64 Yn ein harolwg, dywedodd 79% o'r ymatebwyr eu bod yn fodlon ar eu cymdogaeth fel lle i fyw a dywedodd 11% eu bod yn anfodlon neu'n anfodlon iawn. Fodd bynnag, mynegodd tenantiaid a aeth i'n grŵp ffocws i bobl dduon a lleiafrifoedd ethnig safbwyntiau arbennig o negyddol ynghylch eu cymuned leol. Ond gan mai dim ond tri thenant oedd yn bresennol, mae'n anodd casglu a yw hyn yn adlewyrchu safbwyntiau ehangach yn yr ardal neu a oedd yn gyfyngedig i'r grŵp hwnnw. Tynnwyd ein sylw gan y tenantiaid y siaradwyd â nhw yn ystod ein grwpiau ffocws eraill at bryderon ynghylch oedi i rai heriau ystadau penodol a godwyd gyda'r Cyngor. Mae'r rhain yn ymwneud â mesurau lleddfu traffig ffordd yn Butetown ac oedi o ran gosod gatiau yn ardaloedd Glan yr Afon. Yn yr enghreifftiau penodol hyn, nid yw'n ymddangos y cynhaliwyd prosesau yn llawn i sicrhau bod y tenantiaid yn ymwybodol o gynnydd penodol cynigion neu fentrau.

65 Mae'r Cyngor wedi gwneud cynlluniau helaeth ac mae'n gweithredu camau i wneud defnydd da o'r stoc dai i ddiwallu anghenion a sicrhau rheolaeth effeithiol ar denantiaeth. Er enghraifft, mae wedi cyflwyno cynlluniau 'gosodiadau sensitif' i gydymffurfio â deddfwriaeth a'r angen mwyaf am dai. Ond mae hefyd yn ymwybodol o ystyriaethau eraill fel anghydfod rhyng-genedlaethol a gwahanol arferion diwylliannol. Mae Tîm Atebion Tai y Cyngor hefyd yn darparu cefnogaeth a chymorth ariannol i'r tenantiaid hynny sy'n dymuno symud o lety teulu mawr i lety llai o faint. Mae dull y Cyngor o reoli tenantiaeth yn ei alluogi i wneud defnydd da o'r stoc dai a chyflawni'r feddiannaeth fwyaf posibl.

66 Mae'r Cyngor wedi gwneud gwelliannau sylweddol i gynlluniau lloches i'w gwneud yn fwy atyniadol, yn haws eu rhoi ar osod ac yn addas i safonau a gofynion cyfoes. Hefyd, mae'r Cyngor wedi gwella ardaloedd cymunedol a mynediad ac wedi gweithio gyda Sefydliad Cenedlaethol Brenhinol y Deillion (RNIB) i gyflawni cyferbyniadau lliw mewn ceginau fel y gall tenantiaid â nam gweledol eu defnyddio'n haws..

67 Mae egwyddorion gofal cwsmeriaid cryf yn sylfaen i drefniadau'r Cyngor i wneud gwaith atgyweirio a gwaith cynnal a chadw i'w stoc dai. Mae'r Cyngor yn gwneud apwyntiadau ar gyfer yr holl waith atgyweirio ac mae wedi cyflawni 95% o apwyntiadau yn ystod 2017-18. Caiff gwaith atgyweirio ei ddyrannu i weithredwyr â dyfeisiau llaw electronig i leihau amser teithio, a chaiff deunyddiau eu casglu oddi wrth gyflenwyr adeiladu, neu eu cludo i ymyl y ffordd. Gosodwyd dyfeisiau tracio yn holl gerbydau'r Cyngor i sicrhau y cânt eu defnyddio'n effeithiol. Mae gan y Cyngor rif ffôn pwrpasol ar gyfer gwaith atgyweirio, ac mae'n defnyddio proses ddiagnostig i nodi'r problemau atgyweirio sydd gan denantiaid wrth iddynt roi gwybod am y problemau yn y lle cyntaf.

68 Mae’r Cyngor yn gwella diogelwch yng nghartrefi’r tenantiaid a all fod yn agored i niwed. Mae hyn yn cynnwys gwneud gwaith gwella diogelwch ychwanegol ar gyfer cartrefi tenantiaid lle gall trais domestig fod yn digwydd. Mae hyn yn cefnogi Deddf Trais yn erbyn Menywod, Cam-drin Domestig a Thrais Rhywiol (Cymru) 2015 lle gall eitemau fel cloeon ychwanegol ar ffenestri a drysau ddarparu diogelwch a thawelwch meddwl ychwanegol. Mae’r Cyngor hefyd yn darparu drysau a ddyluniwyd i fod yn ddiogel ac yn ystyried yr angen am gadwyni ar ddrysau a chamau diogelu eraill pan fo hynny’n briodol. Mae hyn yn galluogi tenantiaid sy’n agored i niwed gael eu diogelu’n well yn eu cartrefi.

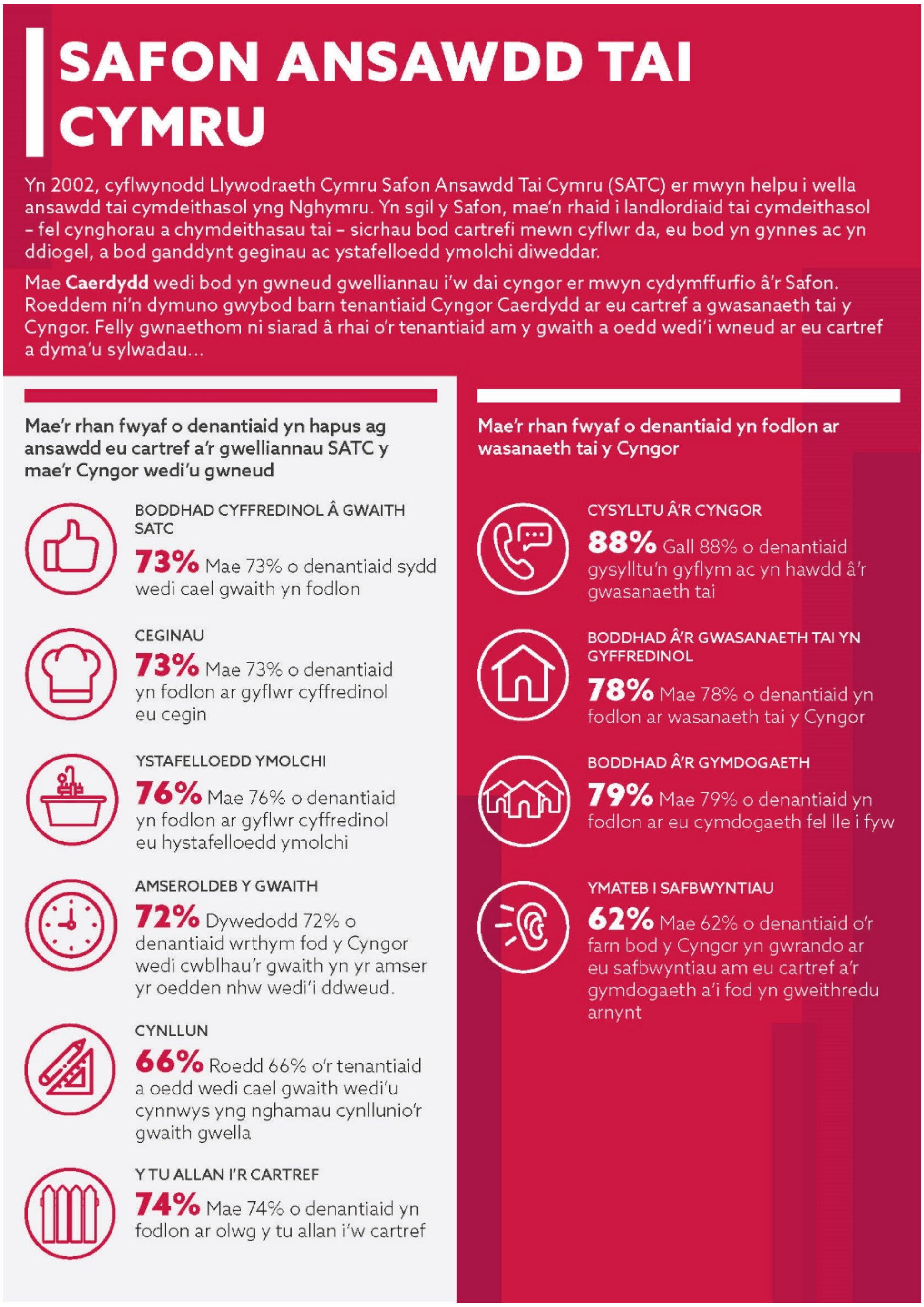
69 Mae’r Cyngor yn canolbwyntio ar ofal cwsmeriaid trwy ddefnyddio ei weithlu crefftau arbenigol a sgiliau lluosog ei hun. Mae’r Cyngor yn canolbwyntio ar fentrau llafur lleol ac yn ddiweddar mae wedi recriwtio pobl i swyddi dan hyfforddiant a phrentisiaethau ym maes tai. Er mwyn datblygu sgiliau lleol a’r gweithlu, mae’n gweithio gyda cholegau lleol ar faterion llafur lleol a gwella sgiliau.

70 Mae gan y Cyngor drefniadau ar waith i sicrhau cydlyniad cymunedol. Er enghraifft, mae Tîm Gwasanaethau Gofal Safle y Cyngor yn sicrhau bod 100% o graffiti annymunol yn cael ei ddileu o fewn 24 awr. Mewn achos diweddar o graffiti hiliol yn Grangetown, gwnaeth y Cyngor yn siŵr ei fod yn cael ei ddileu ar unwaith, ac roedd yn gweithio gyda’r heddlu lleol i sicrhau bod cydlyniad cymunedol yn cael ei gynnal.

Atodiad 1

Ffeithlun yn crynhoi canfyddiadau allweddol o'n harolwg dros y ffôn

Arddangosyn 1: ffeithlun yn crynhoi'r canfyddiadau allweddol o'n harolwg dros y ffôn o sampl o denantiaid tai y Cyngor



Mae tua traean o drigolion yn cael problemau gwresogi neu leithder yn eu cartref

GWRESOGI

66% Nid yw 66% o denantiaid yn ei chael yn anodd gwresogi eu cartref yn ystod y gaeaf

LLEITHDER

35% Dywedodd 35% o denantiaid bod ganddyn nhw leithder mewn rhai rhannau o'u cartref

Ychydig o denantiaid sy'n gwybod am SATC oherwydd daeth y rhaglen i ben yn 2012

GWYBODAETH

17% Dywedodd 17% o denantiaid fod y Cyngor wedi dweud wrthyn nhw am SATC

GWRTHOD GWAITH

6% Gwrthododd 6% o denantiaid gael gwaith gwella yn eu cartref

WALES AUDIT OFFICE
SWYDDFA ARCHWILIO CYMRU

Cynhaliwyd cyfweliadau dros y ffôn ar gyfer **Cyngor Sir Caerdydd** o **23 Ebrill** tan **1 Mai** 2018.

Gofynnodd yr Archwilydd Cyffredinol am sampl o ryw 5% o holl denantiaid y Cyngor. Roedd y sampl o **626** o ymatebwyr wedi'i seilio ar statws cydymffurfio â SATC y **13,642** eiddo yr oedd y Cyngor wedi'u darparu. Gall eiddo gydymffurfio'n llwyr, beidio â chydymffurfio neu fod â methiannau derbyniol. Mae'r sampl hefyd yn adlewyrchu statws SATC eiddo ledled yr ardal ar sail data a ddarparwyd gan y Cyngor.

promoting equality in housing
hybu cydraddoldeb ym maes tai

Grwpiau Ffocws â Thenantiaid Tai y Cyngor – Cynghorau Abertawe a Chaerdydd ar ran Swyddfa Archwilio Cymru

Grŵp Ffocws Tenantiaid Caerdydd (Grŵp pobl dduon ac Asiaidd a lleiafrifoedd ethnig)

Adroddiad ac Argymhellion

Swyddfa Archwilio Cymru
24 Cathedral Road
Cardiff CF11 9LJ

Tel: 029 2032 0500
Fax: 029 2032 0600
Textphone: 029 2032 0660

E-mail: info@audit.wales
Website: www.audit.wales

Swyddfa Archwilio Cymru
24 Heol y Gadeirlan
Caerdydd CF11 9LJ

Ffôn: 029 2032 0500
Ffacs: 029 2032 0600
Ffôn testun: 029 2032 0660

E-bost: post@archwilio.cymru
Gwefan: www.archwilio.cymru