WALES AUDIT OFFICE
SWYDDFA ARCHWILIO CYMRU

Archwilydd Cyffredinol Cymru
Auditor General for Wales

Adolygiad o Safon Ansawdd Tai Cymru, gan gynnwys safbwyntiau tenantiaid y Cyngor – **Dinas a Sir Abertawe**

Blwyddyn archwilio: 2017-18

Dyddiad cyhoeddi: Tachwedd 2018

Cyfeirnod y ddogfen: 842A2018-19

Lluniwyd y ddogfen hon at ddefnydd mewnol Dinas a Sir Abertawe
fel rhan o waith a wneir/i'w wneud yn unol â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

Nid oes unrhyw gyfrifoldeb ar yr Archwilydd Cyffredinol na staff Swyddfa Archwilio Cymru
mewn perthynas ag unrhyw aelod, cyfarwyddwr, swyddog na chyflogai arall yn unigol,
nac i unrhyw drydydd parti.

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, yn cynnwys ymgynghori â thrydydd partïon perthnasol. Mewn perthynas â'r ddogfen hon, mae Archwilydd Cyffredinol Cymru, Swyddfa Archwilio Cymru a, lle y bo'n gymwys, yr archwilydd penodedig yn drydydd partïon perthnasol. Dylid anfon unrhyw ymholiadau ynglŷn â datgelu neu ailddefnyddio'r ddogfen hon i Swyddfa Archwilio Cymru yn swyddog.gwybodaeth@archwilio.cymru.

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

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

Roedd y tîm a gyflawnodd y gwaith yn cynnwys Katherine Simmons, Lisa McCarthy, Ron Price, Sara-Jane Byrne o dan gyfarwyddyd Jane Holownia.

Cynnwys

Mae'r tenantiaid yn fodlon ar y gwaith gwella ac mae'r Cyngor yn gweithredu mewn modd pendant er mwyn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn mis Rhagfyr 2020, ond mae angen cynlluniau mwy cyfredol, gweithgareddau ymgysylltu â thenantiaid a ffocws ar gontractau ac amserlenni er mwyn gwneud hynny

Adroddiad cryno 4

Adroddiad Manwl

Yn gyffredinol, mae dull gweithredu'r Cyngor er mwyn cyrraedd SATC wedi'i integreiddio'n dda i'w swyddogaeth tai strategol, ond mae angen diweddaru rhai cynlluniau allweddol 7

Mae gan y Cyngor wybodaeth gynhwysfawr am gyflwr stoc mewn perthynas â'i gartrefi sy'n llywio ei raglen fuddsoddi'n effeithiol er mwyn cyrraedd SATC 7

Mae rhaglen ar waith gan y Cyngor i gyrraedd SATC erbyn mis Rhagfyr 2020, ond bydd y broses o weithredu'r rhaglen yn heriol ac nid oes llawer o hyblygrwydd 8

Mae angen cyflwyno adroddiadau ac ymgymryd â gwaith monitro mwy amserol mewn perthynas â chynnydd y Cyngor wrth gyrraedd SATC er mwyn sicrhau y gall gyrraedd y safon erbyn 2020, ac er mwyn sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o'r cynnydd a wneir 9

Mae'r rhan fwyaf o'r tenantiaid y gwnaethom siarad â nhw yn fodlon ar ansawdd y gwaith gwella a wnaed i'w cartrefi gan y Cyngor, ac ansawdd y gwasanaeth tai y maent yn ei gael 10

Roedd y rhan fwyaf o'r tenantiaid y gwnaethom siarad â nhw yn teimlo bod y Cyngor yn ystyried eu barn, ond gallai'r Cyngor atgyfnerthu ei weithgareddau ar gyfer ymgysylltu â thenantiaid a sicrhau bod tenantiaid yn deall pam bod angen gwneud gwelliannau 11

Atodiadau

Atodiad 1 – ffeithlun 13

Adroddiad cryno

Crynodeb

Yr hyn y gwnaethom edrych arno

1 Gwnaethom adolygu trefniadau'r Cyngor ar gyfer cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) erbyn y dyddiad a bennwyd gan Lywodraeth Cymru, sef 2020. Roedd hyn yn cynnwys ansawdd y cynlluniau a'r rhaglenni, gwybodaeth am gyflwr y stoc tai, trefniadau monitro a chraffu, boddhad tenantiaid a'r ffordd yr oedd SATC yn gwneud gwahaniaeth i fywydau tenantiaid.

2 Mae'r canfyddiadau yn yr adroddiad hwn yn seiliedig ar y gwaith maes a wnaed gennym rhwng mis Ebrill 2018 a mis Awst 2018, ac arolwg ffôn o denantiaid a lesddeiliaid. Gwnaethom siarad â 680 o denantiaid a lesddeiliaid fel rhan o'r arolwg ffôn hwn.

Pam ei bod yn bwysig cyrraedd SATC

3 Mae cyrraedd SATC yn un o elfennau allweddol gweledigaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer tai yng Nghymru. Bwriedir i'r safon hon weithredu fel safon darged gyffredin ar gyfer yr holl dai cymdeithasol yng Nghymru, ac mae Llywodraeth Cymru yn disgwyl i bob landlord tai cymdeithasol yng Nghymru fabwysiadu'r safon a llunio rhaglen ar gyfer sicrhau bod ei gartrefi yn cyrraedd y safon cyn gynted â phosibl, ond erbyn 2020 fan bellaf. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod cartrefi yn cydymffurfio'n llawn pan fyddant yn bodloni holl elfennau unigol y safon mewn perthynas â chyflwr, oedran a diogelwch rhannau mewnol ac allanol yr annedd a phan gaiff elfennau megis gwaith trydan diogel, larymau mwg a gofynion effeithlonrwydd ynni eu bodloni.

4 Ar 31 Mawrth 2018, roedd y Cyngor yn berchen ar 13,528 o anheddau. Roedd 3,415 o'r anheddau hynny yn cydymffurfio'n llawn â SATC ac nid oedd 193 o'r anheddau yn cydymffurfio. Nododd y Cyngor fod 9,920 o anheddau yn cydymffurfio yn amodol ar y canllawiau ar gyfer methiannau derbyniol. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod cartrefi yn cydymffurfio'n llawn pan fyddant yn bodloni holl elfennau unigol y safon. Ond, gall landlordiaid cymdeithasol gofnodi un elfen neu fwy fel methiant derbyniol, lle nad yw'n bosibl cyrraedd y safon ar gyfer elfen unigol. Llywodraeth Cymru sy'n diffinio'r hyn y gellir ei ystyried yn fethiant derbyniol. Mae'r enghreifftiau o fethiannau derbyniol yn cynnwys cost neu amseru'r gwaith, preswylwyr yn dewis peidio â chytuno i'r gwaith neu lle mae rhwystrau ffisegol i'r gwaith. Pan fydd annedd yn cynnwys un methiant derbyniol neu fwy ond bod pob elfen arall yn cydymffurfio, bydd Llywodraeth Cymru yn tybio bod yr annedd yn cydymffurfio, yn amodol ar fethiannau derbyniol.

Ein dull adolygu

5 Er mwyn llywio ein canfyddiadau, gwnaethom adolygu amrywiaeth o ddogfennau'r Cyngor a chynnal cyfweliadau â detholiad o uwch swyddogion, aelodau ac aelodau o staff gweithredol, a chynnal grwpiau ffocws gyda thenantiaid tai cyngor traddodiadol a thenantiaid o gynlluniau tai lloches. Yn ogystal, gwnaethom gynnal arolwg ffôn o denantiaid gan ddefnyddio contractwr annibynnol. Cymerodd 680 o breswylwyr, gan gynnwys tenantiaid a lesddeiliaid, ran yn yr arolwg ffôn a gynhaliwyd rhwng 24 Ebrill a 9 Mai 2018. Rydym wedi cyfeirio at ganfyddiadau'r arolwg ffôn, lle y bo'n berthnasol, yng nghorff yr adroddiad hwn a cheir ffeithlun yn crynhoi ein canfyddiadau yn Atodiad 1.

6 Gwnaethom hefyd gomisiynu Tai Pawb, Diverse Cymru a Lleiafrifoedd Ethnig ac Ymgysylltu ag Ieuenctid (EYST) Cymru i gynnal dau grŵp ffocws: un gyda thenantiaid anabl y Cyngor ac un gyda thenantiaid duon a lleiafrifoedd ethnig y Cyngor. Er gwaethaf ymdrechion sylweddol gan bob parti, gan gynnwys ymgysylltu â thîm cyfranogiad tenantiaid y Cyngor, roedd nifer y cyfranogwyr ar gyfer y ddau grŵp ffocws yn siomedig. Daeth pum tenant i'r grŵp ffocws i bobl dduon a lleiafrifoedd ethnig a daeth un tenant i'r grŵp ffocws i bobl anabl. Rydym wedi cyfeirio at un o safbwyntiau'r grŵp ffocws i bobl dduon a lleiafrifoedd ethnig yn yr adroddiad, ond o ystyried lefel y cyfranogwyr, mae'n anodd nodi unrhyw gasgliadau cynrychioliadol o'r grwpiau ffocws ychwanegol hyn. Rydym wedi darparu crynodeb o'r canfyddiadau o'r grwpiau ffocws ychwanegol i swyddogion y Cyngor.

Canfyddiad cyffredinol

7 Nod ein hadolygiad oedd ateb y cwestiwn: A oes gan y Cyngor drefniadau effeithiol ar waith i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) erbyn 2020?

8 Ar y cyfan, gwnaethom ganfod y canlynol: Mae'r tenantiaid yn fodlon ar y gwaith gwella ac mae'r Cyngor yn gweithredu mewn modd pendant er mwyn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn mis Rhagfyr 2020, ond mae angen cynlluniau mwy cyfredol, gweithgareddau ymgysylltu â thenantiaid a ffocws ar gontractau ac amserlenni er mwyn gwneud hynny. Daethom i'r casgliad hwn am y rhesymau canlynol:

- Yn gyffredinol, mae dull gweithredu'r Cyngor er mwyn cyrraedd SATC wedi'i integreiddio'n dda i'w swyddogaeth tai strategol , ond mae angen diweddaru rhai cynlluniau allweddol;
- Mae gan y Cyngor wybodaeth gynhwysfawr am gyflwr stoc mewn perthynas â'i gartrefi sy'n llywio ei raglen fuddsoddi'n effeithiol er mwyn cyrraedd SATC;
- Mae rhaglen ar waith gan y Cyngor i gyrraedd SATC erbyn mis Rhagfyr 2020, ond bydd y broses o weithredu'r rhaglen yn heriol ac nid oes llawer o hyblygrwydd;

- Mae angen cyflwyno adroddiadau ac ymgymryd â gwaith monitro mwy amserol mewn perthynas â chynnydd y Cyngor wrth gyrraedd SATC er mwyn sicrhau y gall gyrraedd y safon erbyn mis Rhagfyr 2020, ac er mwyn sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o'r cynnydd a wneir;
- Mae'r rhan fwyaf o'r tenantiaid y gwnaethom siarad â nhw yn fodlon ar ansawdd y gwaith gwella a wnaed i'w cartrefi gan y Cyngor, ac ansawdd y gwasanaeth tai y maent yn ei gael 9; a
- Roedd y rhan fwyaf o'r tenantiaid y gwnaethom siarad â nhw yn teimlo bod y Cyngor yn ystyried eu barn, ond gallai'r Cyngor atgyfnerthu ei weithgareddau ar gyfer ymgysylltu â thenantiaid a sicrhau bod tenantiaid yn deall pam bod angen gwneud gwelliannau.

Cynigion ar gyfer Gwella

Arddangosyn 1: cynigion ar gyfer gwella

Mae'r tabl isod yn amlinellu'r cynigion ar gyfer gwella a nodwyd gennym yn dilyn yr adolygiad hwn.

Cynigion ar gyfer gwella	
C1	Dylai'r Cyngor ddarparu adroddiadau mwy amserol a thryloyw ar ei gynnydd mewn perthynas â SATC i aelodau a thenantiaid.
C2	Dylai'r Cyngor sicrhau bod trefniadau effeithiol ar waith i fonitro a chraffu ar ei gynnydd er mwyn gallu datrys unrhyw faterion yn gyflym.
C3	Dylai'r Cyngor gaffael unrhyw waith sydd heb ei drefnu cyn gynted â phosibl a sicrhau bod trefniadau cadarn ar waith i fonitro contractau er mwyn sicrhau y caiff gwaith ei gwblhau'n brydlon ac yn unol â'r lefel ansawdd y cytunwyd arni.
C4	Dylai'r Cyngor wella ei drefniadau presennol ar gyfer rhoi cyhoeddusrwydd i'r trefniadau ar gyfer taliadau amharu i denantiaid mewn ffordd glir, ddealladwy a thryloyw, a sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o'r hyn y gallant ac na allant hawlio ar ei gyfer.
C5	Dylai'r Cyngor atgyfnerthu'r ffordd y mae'n ymgysylltu â'i denantiaid, gan gynnwys sicrhau bod tenantiaid yn glir pam a phryd y caiff gwaith ei gynnal.
C6	Dylai'r Cyngor ddiweddaru cynlluniau allweddol, fel y polisi Atgyweirio, Cynnal a Chadw a Gwella a chynllun rheoli asedau'r Cyfrif Refeniw Tai.

Adroddiad manwl

Mae'r tenantiaid yn fodlon ar y gwaith gwella ac mae'r Cyngor yn gweithredu mewn modd pendant er mwyn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn mis Rhagfyr 2020, ond mae angen cynlluniau mwy cyfredol, gweithgareddau ymgysylltu â thenantiaid a ffocws ar gontractau ac amserlenni er mwyn gwneud hynny

Yn gyffredinol, mae dull gweithredu'r Cyngor er mwyn cyrraedd SATC wedi'i integreiddio'n dda i'w swyddogaeth tai strategol, ond mae angen diweddaru rhai cynlluniau allweddol

9 Wrth ddod i'r casgliad hwn, gwnaethom ganfod y canlynol:

- Mae cynlluniau cadarn, cynhwysfawr ac eang ar waith er mwyn helpu'r Cyngor i gyflawni ei uchelgais o gyrraedd SATC erbyn mis Rhagfyr 2020. Mae'r rhain yn cynnwys Strategaeth Tai Abertawe 2015-2020, Cynllun Busnes Refeniw Tai 2017-18, polisi cydymffurfio â SATC a rhaglen gyfalaf y Cyngor ar gyfer buddsoddi mewn tai. Fodd bynnag, mae angen i'r Cyngor adolygu a diweddaru rhai cynlluniau, fel y polisi Atgyweirio, Cynnal a Chadw a Gwella a pholisi rheoli asedau'r Cyfrif Refeniw Tai.
- Mae'r Cyngor yn gweithredu ar elfennau unigol er mwyn sicrhau bod ei gartrefi yn cyrraedd SATC. Mae wedi cwblhau'r gwaith allanol hanfodol i anheddau, fwy neu lai, ac mae bellach yn canolbwyntio ar raglenni ar gyfer ceginau ac ystafelloedd ymolchi yn ystod y cyfnod hyd at y targed ar gyfer cyrraedd y safon, sef mis Rhagfyr 2020.
- Mae rhaglen SATC yn cefnogi blaenoriaethau eraill y Cyngor mewn perthynas â thai, megis effeithlonrwydd ynni, diogelwch blociau uchel o fflatiau gan gynnwys diogelwch tân, a sicrhau bod cartrefi yn gadarn ac yn gallu gwrthsefyll y tywydd.

Mae gan y Cyngor wybodaeth gynhwysfawr am gyflwr stoc mewn perthynas â'i gartrefi sy'n llywio ei raglen fuddsoddi'n effeithiol er mwyn cyrraedd SATC

10 Wrth ddod i'r casgliad hwn, gwnaethom ganfod y canlynol:

- Cynhaliwyd chwe arolwg o gyflwr stoc gan ymgynghorwyr allanol bob pum mlynedd.

- Ystyriodd yr arolygon o gyflwr stoc yr elfennau allweddol sy'n gysylltiedig â chydymffurfio â SATC.
- Caiff arolygon o gyflwr stoc eu hategu gan arolygon mewnol rheolaidd sydd hefyd wedi ystyried Tystysgrifau Perfformiad Ynni (EPC) ac arolygon o fathau o asbestos a lleoliad asbestos.
- Mae'r Cyngor yn defnyddio gwybodaeth am gyflwr stoc i lywio ei Raglen Gyfalaf ar gyfer Buddsoddi mewn Tai.

Mae rhaglen ar waith gan y Cyngor i gyrraedd SATC erbyn mis Rhagfyr 2020, ond bydd y broses o weithredu'r rhaglen yn heriol ac nid oes llawer o hyblygrwydd

11 Wrth ddod i'r casgliad hwn, gwnaethom ganfod y canlynol:

- Mae rhaglen gyfalaf ar waith gan y Cyngor sy'n nodi'r gwaith y mae angen ei gwblhau ym mhob eiddo er mwyn cyrraedd y dyddiad targed, sef mis Rhagfyr 2020. Mae'r rhan fwyaf o'r gwaith hwn bellach wedi'i gaffael ac eithrio rhywfaint o waith sy'n gysylltiedig â ffensys mewn gerddi a gwaith allanol i eiddo. Fodd bynnag, dim ond 26 mis sydd gan y Cyngor bellach i gwblhau'r holl waith angenrheidiol, gan gynnwys comisiynu unwaith waith sydd heb ei drefnu. Ni all y Cyngor dderbyn unrhyw achos o oedi wrth gwblhau'r rhaglen. Mae angen iddo sicrhau bod trefniadau cadarn ar waith ar gyfer caffael a rheoli contractau er mwyn gwneud hyn.
- Nodir rhagdybiaethau a chyllidebau ariannol yng nghynllun busnes y Cyfrif Refeniw Tai.
- Cynhelir gwaith ar geginau, ystafelloedd ymolchi a gwaith ategol mewn 6,330 o anheddau rhwng 2018 a mis Rhagfyr 2020. Disgwylir a bwriedir y caiff SATC ei gyrraedd erbyn mis Rhagfyr 2020.
- Sicrheir bod pob eiddo gwag yn cyrraedd SATC cyn ailosod yr eiddo hwnnw oni fyddant yn rhan o raglen gyfalaf sylfaenol SATC a bod disgwyl iddynt gael eu cwblhau maes o law o dan y rhaglen honno. Fodd bynnag, mae'r Cyngor yn cydnabod bod hyn wedi effeithio ar yr amser y mae'n ei gymryd i ailosod eiddo gwag, ac mae angen iddo ystyried sut y gall wella hyn.
- Mae system effeithiol ar waith ar gyfer gwasanaethu systemau nwy er mwyn cyflawni cyfrifoldebau statudol landlordiaid.
- Gosodwyd mesurau diogelwch tân ychwanegol, neu mae rhaglenni ar waith i wneud hynny, mewn blociau uchel o fflatiau. Mae hyn yn cynnwys systemau chwistrellu, drysau tân ychwanegol a gweithgareddau codi ymwybyddiaeth ar y cyd â Gwasanaeth Tân ac Achub Canolbarth a Gorllewin Cymru.
- Mae cynllun rhaglen ôl-lenwi ar waith ar gyfer yr eiddo hynny lle y gwrthododd tenantiaid waith SATC i ddechrau, neu lle mae'n anodd cael mynediad neu nad yw'n gyfleus.

- Mae'r Cyngor wedi gweithio'n effeithiol gyda'i lesddeiliaid er mwyn sicrhau na fydd unrhyw oedi wrth ymgymryd â'r gwaith. Mae'r Cyngor wedi darparu benthyciadau a chymorth ariannol i'r lesddeiliaid hynny na allant dalu am waith i ardaloedd cymunedol adeiladau.

Mae angen cyflwyno adroddiadau ac ymgymryd â gwaith monitro mwy amserol mewn perthynas â chynnydd y Cyngor wrth gyrraedd SATC er mwyn sicrhau y gall gyrraedd y safon erbyn mis Rhagfyr 2020, ac er mwyn sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o'r cynnydd a wneir

12 Wrth ddod i'r casgliad hwn, gwnaethom ganfod y canlynol:

- Mae'r Cyngor wedi cyflwyno ac wedi diweddaru gwybodaeth gyhoeddus am gynnydd yn erbyn SATC mewn ffordd gyfyngedig. Er enghraifft, bu diffyg gwybodaeth am nifer y methiannau derbyniol a'r rhesymau drostynt, a pha gategori y mae'r methiannau hyn yn rhan ohono o dan ganllawiau SATC. Dengys ffigurau perfformiad SATC a ryddhawyd gan Lywodraeth Cymru, ym mis Mawrth 2018, fod methiannau derbyniol yn gysylltiedig â 9,920 o gartrefi'r Cyngor. Mae hyn yn cyfateb i 73% o stoc tai'r Cyngor. Felly, mae'n bwysig bod y Cyngor yn cofnodi'r rhesymau am y methiannau derbyniol hyn. Bydd hyn yn galluogi'r Cyngor i benderfynu pa gamau gweithredu y gall eu cymryd yn y dyfodol er mwyn sicrhau bod y cartrefi hynny yr ystyrir eu bod yn cynnwys methiannau derbyniol ar hyn o bryd yn dod yn gartrefi sy'n cydymffurfio'n llawn â SATC. Er enghraifft, y cartrefi hynny yr ystyrir bod ganddynt fethiannau derbyniol ar hyn o bryd oherwydd dewisiadau'r tenant presennol.
- Canfu ein harolwg ffôn o sampl o denantiaid y Cyngor ymwybyddiaeth gyfyngedig o raglen SATC ymhlith tenantiaid. Cadarnhaodd 24% o'r ymatebwyr fod y Cyngor wedi cysylltu â nhw am SATC a dywedodd 66% nad oedd wedi cysylltu â nhw. O ran y rheini sydd wedi cael gwaith gwella ar eu heiddo, ymddengys fod diffyg cyfathrebu wedi bod am y rhesymau dros y gwaith arfaethedig. Roedd tua hanner yr ymatebwyr (48%) yn cofio bod y Cyngor wedi egluro pam bod angen y gwaith gwella ond ni ddywedwyd hynny wrth 43%.
- Sefydlodd Pwyllgor Trosolwg a Chraffu'r Cyngor Weithgor Craffu ar SATC, a chynhaliodd adolygiad o SATC ym mis Mawrth 2016. Fodd bynnag, prin fu'r gwaith craffu a wnaed ar y rhaglen bwysig hon sydd ar waith gan y Cyngor ers yr adeg honno. Prin fu'r wybodaeth am SATC a gyflwynwyd i baneli perfformiad y Cyngor. O ystyried bod yn rhaid i'r Cyngor gyflawni SATC erbyn mis Rhagfyr 2020, mae'n bwysig bod systemau monitro a herio cynnydd cadarn ar waith, ond prin oedd y dystiolaeth a welsom fod systemau o'r fath ar waith.

Mae'r rhan fwyaf o'r tenantiaid y gwnaethom siarad â nhw yn fodlon ar ansawdd y gwaith gwella a wnaed i'w cartrefi gan y Cyngor, ac ansawdd y gwasanaeth tai y maent yn ei gael

- Cadarnhaodd 76% o'r ymatebwyr i'n harolwg ffôn fod y gwaith gwella mewn perthynas â SATC wedi'i gwblhau'n brydlon.
- Cadarnhaodd 76% o'r ymatebwyr eu bod yn fodlon ar ansawdd y gwelliannau a nododd 14% eu bod yn anfodlon.
- Mae mwyafrif sylweddol o'r tenantiaid yn fodlon ar gyflwr y gegin, yr ystafell ymolchi a'r tu allan i'w cartrefi. Mae 73% yn fodlon ar eu cegin, mae 74% yn fodlon ar eu hystafell ymolchi ac mae 69% yn fodlon ar y tu allan i'w cartref.
- Mae 83% o'r ymatebwyr yn fodlon ar eu cymdogaeth fel lle i fyw.
- Mae 80% o'r ymatebwyr yn fodlon ar y gwasanaeth tai y maent yn ei gael gan y Cyngor, gan nodi ei fod yn cynnig sail dda ar gyfer gwneud unrhyw welliannau pellach yn y dyfodol. Mae tua un o bob deg yn ansicr (11%) neu'n anfodlon (9%) ar y gwasanaeth y maent wedi'i gael gan y Cyngor.
- Mae'r Cyngor wedi ymgymryd â gwaith sylweddol i wella iechyd a diogelwch y bobl hynny sy'n byw mewn blociau uchel o fflatiau.
- Mae Rheolwyr Tai Ardal yn llunio rhestri o geisiadau ar gyfer gwelliannau amgylcheddol ar ystadau ar y cyd â thenantiaid, er enghraifft, er mwyn nodi ardaloedd lle y mae angen cyfleusterau chwarae ychwanegol. Mae'r Cyngor wedi darparu cymorth ariannol er mwyn talu am y rhaglenni gwella hyn yn rheolaidd.
- Nododd tua un o bob tri thenant y gwnaethom siarad â nhw fel rhan o'n harolwg ffôn bryderon â systemau gwresogi a lleithder yn eu cartrefi. O blith y 680 o ymatebwyr, roedd 30% yn ei chael hi'n anodd gwresogi eu cartref yn ystod y gaeaf. Roedd 45% o'r ymatebwyr yn poeni am y ffaith nad oedd mesurau gwrth-ddrafft ar waith, neu fod mesurau gwael ar waith. Nododd 34% o'r ymatebwyr leithder, gyda'r arwyddion mwyaf gweladwy yn cynnwys llwydni a mannau gwlyb.

Roedd y rhan fwyaf o'r tenantiaid y gwnaethom siarad â nhw yn teimlo bod y Cyngor yn ystyried eu barn, ond gallai'r Cyngor atgyfnerthu ei weithgareddau ar gyfer ymgysylltu â thenantiaid a sicrhau bod tenantiaid yn deall pam bod angen gwneud gwelliannau

13 Wrth ddod i'r casgliad hwn, gwnaethom ganfod y canlynol:

- Mae'r Cyngor yn ymgysylltu â'i denantiaid mewn amrywiaeth o ffyrdd:
  - Mae defnyddio Swyddogion Cyswllt â Thenantiaid er mwyn cynnig rhyngwyneb rhwng y Cyngor, contractwyr a'r tenant unigol yn gweithio'n dda ar y cyfan.
  - Mae staff technegol y Cyngor yn cynnal ymweliadau dilynol â thenantiaid ar ôl cwblhau'r gwaith gwella, ond mae angen cynnal gwiriadau pellach o unrhyw eitemau trafferthus neu ddiffygion er mwyn sicrhau bod pob rhan o'r gwaith wedi'i chwblhau er boddhad i'r tenantiaid. Nodwyd pryderon am yr agwedd hon ar y gwaith gwella yng nghanlyniadau arolygon boddhad tenantiaid y Cyngor a mynegwyd pryderon o'r fath hefyd gan denantiaid yn ein grwpiau ffocws.
  - Mae cylchgrawn 'Tŷ Agored' y Cyngor yn darparu amrywiaeth o wybodaeth am faterion sy'n berthnasol i denantiaid a chyngor ac arweiniad defnyddiol.
  - Mae'r Cyngor wedi cynnal arolygon Boddhad Tenantiaid yn rheolaidd sy'n rhoi digon o wybodaeth i'r Cyngor am farn tenantiaid ynghylch ble y dylid gwella gwasanaethau.
  - Cynhaliodd y Cyngor arolwg boddhad tenantiaid yn 2017. Ymatebodd 2,618 o denantiaid i'r arolwg hwn. Nododd yr arolwg fod 80% o'r tenantiaid a ymatebodd yn fodlon ar gyflwr eu cartref a bod 20% yn anfodlon. O blith y 2,618 o ymatebwyr, nid oedd 40% wedi gweld gwelliant i'w tŷ neu eu hystad. O blith y tenantiaid hynny y gwnaed gwelliannau i du mewn eu cartref, nid oedd tua 22% yn fodlon ar y canlyniad terfynol. Dylai'r Cyngor ystyried sut y gall ymdrin â phryderon tenantiaid, yn enwedig gan fod y rhan fwyaf o waith SATC (ceginau ac ystafelloedd ymolchi) bellach yn cael ei wneud y tu mewn i gartrefi tenantiaid.
  - Nid yw'r Cyngor wedi bwrw ati mewn ffordd systemataidd i ddadansoddi'r rhesymau a'r ffactorau sy'n cyfrannu at bryderon ei denantiaid, a fynegwyd drwy arolwg boddhad tenantiaid y Cyngor ei hun, o ran ansawdd ac amseroldeb gwaith a wnaed gan gontractwyr.
- Er bod Strategaeth Cyfranogiad Tenantiaid ar waith gan y Cyngor ar gyfer y cyfnod 2015-18, mae'r strategaeth hon yn gyfyngedig o ran ei chwmpas a'r wybodaeth sydd ynddi, gan gynnwys sut y caiff adnoddau eu defnyddio i

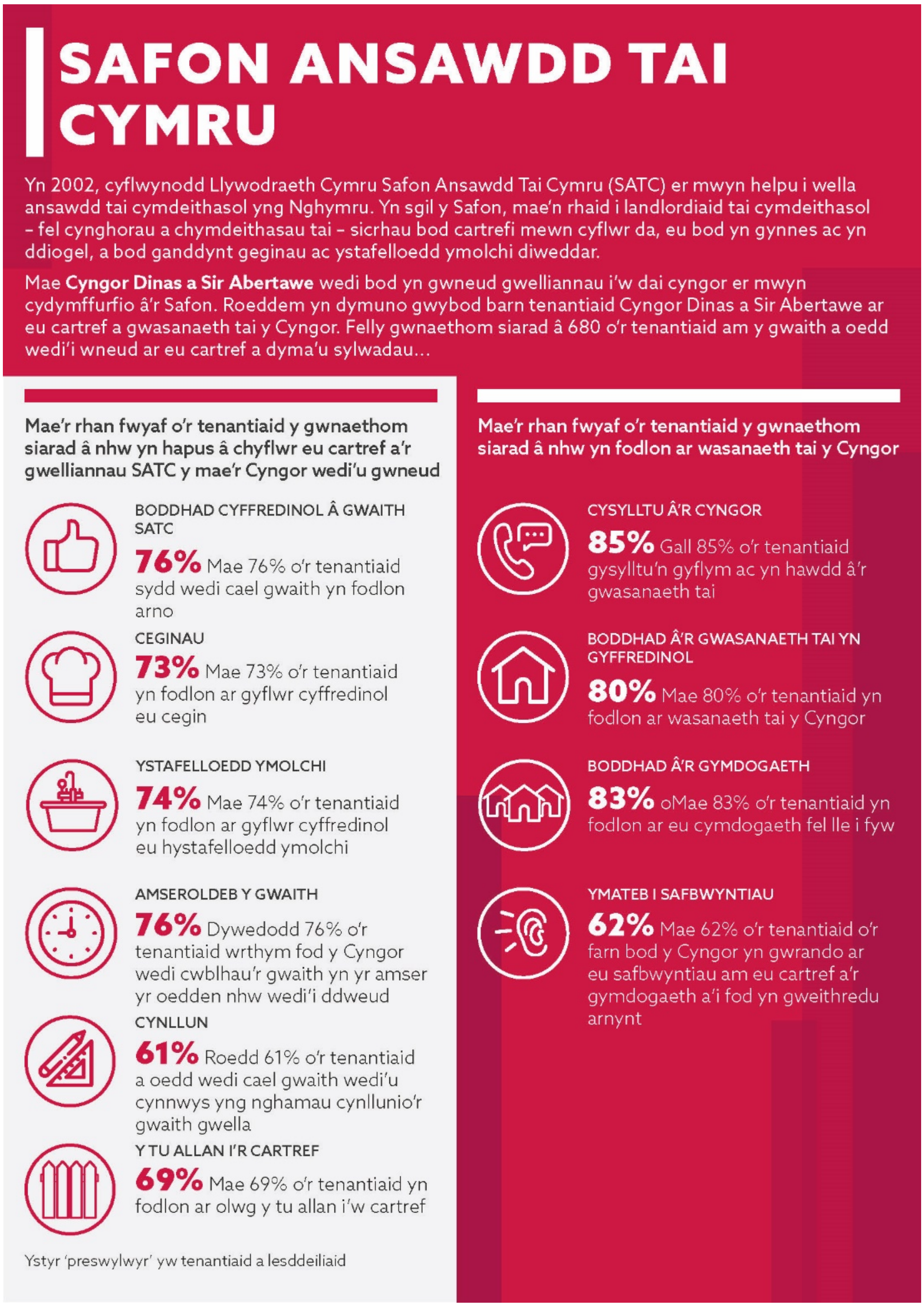
gefnogi blaenoriaethau. Mae'r Cyngor wedi nodi y caiff strategaeth newydd ei llunio yn ystod 2018, a bydd hyn yn cynnig cyfle i ehangu ei ddulliau ar gyfer ymgynghori ac ymgysylltu â thenantiaid a'u cynnwys.

- Yn ystod ein harolwg ffôn, gwnaethom ganfod y canlynol:
  - Dywedodd 61% o'r ymatebwyr fod y Cyngor yn eu cynnwys wrth gynllunio unrhyw waith gwella neu wrth lunio'r fanyleb ar ei gyfer, ond dywedodd 35% ohonynt na chawsant eu cynnwys.
  - Dywedodd 85% o'r tenantiaid y gwnaethom siarad â nhw fel rhan o'n harolwg ffôn y gaallant gysylltu'n gyflym ac yn hawdd â'r Cyngor ar adeg sy'n gyfleus iddynt.
  - Mae 62% o'r tenantiaid y gwnaethom siarad â nhw yn fodlon bod y Cyngor yn ystyried eu safbwyntiau, yn gwrando ac yn gweithredu arnynt, er bod 21% yn ansicr. Mae'r gweddill yn anfodlon (17%) gan awgrymu bod angen gwella trefniadau ymgysylltu.
- Awgrymodd canfyddiadau ein grwpiau ffocws gyda nifer fach o denantiaid duon a lleiafrifoedd ethnig hefyd fod angen i'r Cyngor ystyried sut y gall wella ei drefniadau ar gyfer ymgysylltu â thenantiaid nad Cymraeg neu Saesneg yw eu mamiaith.
- Telir taliadau amharu i lawer o denantiaid y gwneir gwaith yn eu cartref. Yn 2017-18, gwnaed cyfanswm o £443,250 daliadau i 2,571 o gartrefi. Fodd bynnag, roedd yn amlwg o'n grwpiau ffocws â thenantiaid bod rhywfaint o ddryswch ynghylch y taliadau amharu hyn.
- Dylai'r Cyngor ailystyried y trefniadau a'r broses ar gyfer cymeradwyo taliadau amharu, a dylai'r wybodaeth a roddir i denantiaid am y pwnc fod yn gliriach. Roedd yn amlwg o'n grwpiau ffocws â thenantiaid bod rhywfaint o ddryswch ynghylch y taliadau amharu hyn.

Atodiad 1

Ffeithlun sy'n crynhoi canfyddiadau allweddol ein harolwg ffôn

Arddangosyn 1: ffeithlun sy'n crynhoi canfyddiadau allweddol ein harolwg ffôn â sampl o denantiaid tai'r Cyngor



Mae'r rhan fwyaf o'r tenantiaid y gwnaethom siarad â nhw o'r farn bod eu cartref yn ddigon cynnes yn ystod y gaeaf ond dywedodd rhai wrthym eu bod yn cael problemau lleithder

GWRESOGI

70% Nid yw 70% o'r tenantiaid yn ei chael hi'n anodd gwresogi eu cartref yn ystod y gaeaf

LLEITHDER

34% Dywedodd 34% o'r tenantiaid y gwnaethom siarad â nhw bod ganddyn nhw leithder mewn rhai rhannau o'u cartref. Roedd y tenantiaid wedi sylwi ar y lleithder drwy weld ardaloedd o lwydni ac wedi rhoi gwybod i'r Cyngor am y broblem

Tenants we spoke to don't always get the information that they need about WHQS

GWYBODAETH

24% Dywedodd 24% o'r tenantiaid wrthym fod y Cyngor wedi dweud wrthyn nhw am SATC

EGLURO'R ANGEN AM Y GWAITH

48% Dywedodd 48% o'r tenantiaid sydd wedi cael gwaith wrthym fod y Cyngor wedi egluro pam bod angen gwneud gwelliannau

Y DDWY FLYNEDD NESAF

38% Roedd 38% o'r tenantiaid y gwnaethom siarad â nhw yn gwybod p'un a fydd y Cyngor yn gwneud unrhyw welliannau i'w cartref yn ystod y 2 flynedd nesaf, dywedodd 39% ohonynt nad oeddent yn gwybod a dywedodd 23% ohonynt nad oeddent yn gwybod/na allent gofio

WALES AUDIT OFFICE
SWYDDFA ARCHWILIO CYMRU

Cynhaliwyd cyfweliadau dros y ffôn ar gyfer **Cyngor Dinas a Sir Abertawe** o **24 Ebrill** tan **9 Mai 2018**.

Gofynnodd yr Archwilydd Cyffredinol am sampl o ryw 5% o holl denantiaid y Cyngor a lesddeiliaid. Roedd y sampl o **680** o ymatebwyr wedi'i rannu rhwng tenantiaid a lesddeiliaid yn seiliedig ar statws cydymffurfio â SATC y **9,072** o eiddo (anghenion cyffredinol a thai lloches) a'r **501** o eiddo lesddeiliaid a ddarparwyd gan y Cyngor. Gall eiddo gydymffurfio'n llwyr, peidio 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. Ymatebodd **639** o denantiaid a **41** o lesddeiliaid i'r arolwg.

Wales Audit Office
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