Crynodeb o Adroddiad Llais y Tenantiaid

Dros y 12 mis diwethaf mae TPAS Cymru wedi bod yn casglu barn tenantiaid sy'n byw mewn tai cymdeithasol ledled Cymru. I gasglu barn rydym wedi defnyddio ein cymuned arolwg; Pwls Tenantiaid ac adborth cyffredinol gan denantiaid yn ystod digwyddiadau a rhwydweithiau rhanbarthol TPAS Cymru. Rhannwyd y safbwyntiau a gasglwyd, a fu ar ystod o bynciau, gyda gwneuthurwyr penderfyniadau a pholisi tai allweddol. Mae'r rhain wedi cynnwys y canlynol:

- Llywodraeth Cymru - Mae tai wedi'i ddatganoli i Gymru. Felly, mae Llywodraeth Cymru yn cymryd nifer o benderfyniadau sy'n effeithio'n uniongyrchol ar fywydau tenantiaid sy'n byw mewn tai cymdeithasol yng Nghymru.
- Cynulliad Cenedlaethol Cymru – Gyda thai sydd wedi'i ddatganoli i Gymru, mae'r pŵer i ddeddfu deddfwriaeth newydd ar faterion tai yn gorwedd gyda'r Cynulliad Cenedlaethol. Mae'r Cynulliad hefyd yn chwarae rôl bwysig wrth graffu ar benderfyniadau Llywodraeth Cymru. Yn aml, caiff y gwaith hwn ei wneud gan Bwyllgorau Aelodau'r Cynulliad sy'n canolbwyntio ar faterion penodol yn fanwl.
- Bwrdd Rheoleiddiol Cymru - Mae cymdeithasau tai yng Nghymru yn cael eu rheoleiddio gan Lywodraeth Cymru. Sefydlwyd Bwrdd Rheoleiddiol Cymru i oruchwylio'r gwaith hwn, gan ddarparu her annibynnol a cheisio syniadau newydd i hyrwyddo a datblygu rheoleiddio.
- Cymdeithasau Tai ac Awdurdodau Lleol - Mae cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol yn darparu tai i filoedd o denantiaid ledled Cymru, gyda'r penderfyniadau a wneir ganddynt yn cael effaith uniongyrchol ar fywydau tenantiaid.
- Sefydliadau'r Trydydd Sector - Mae nifer o elusennau a sefydliadau aelodaeth yn gweithio ar draws Cymru i ddatblygu polisïau sydd ag effaith uniongyrchol ar fywydau tenantiaid. Mae'r rhain yn cynnwys cyrff fel Tai Cymunedol Cymru, y Sefydliad Tai Siartredig a Shelter Cymru.
- Tenantiaid – Gall tenantiaid ar draws Cymru gael effaith uniongyrchol ar y gwasanaeth a dderbynnir gan eu landlordiaid trwy gymryd rhan mewn cyfranogiad tenantiaid .

Ymhlith y meysydd pwnc y mae TPAS Cymru wedi casglu barn tenantiaid yng Nghymru, bu:

- Diogelwch Tân: Ymateb i argyfwng - safbwynt tenantiaid ar ddiogelwch tân a sefyllfaoedd argyfwng eraill yn dilyn trychineb Tŵr Grenfell
- Diddymu'r Hawl i Brynu: Drafftio dogfen 'gwybodaeth i denantiaid landlordiaid cymdeithasol' - safbwynt tenantiaid ar ddogfen a ddatblygwyd gan Lywodraeth Cymru i gyfathrebu ar ddiddymu'r hawl i brynu
- Bodlonrwydd Cyffredinol Tenantiaid: Pryderon a Safbwynt Tenantiaid - safbwynt tenantiaid ar eu bodlonrwydd cyffredinol â safon tai yng Nghymru a'r gwasanaethau maent yn eu derbyn
- Gwerth am arian – safbwynt tenantiaid ar eu blaenoriaethau o ran gwerth am arian.

Bydd y ddogfen hon yn crynhoi prif ganfyddiadau'r arolygon hyn ac yn nodi beth wnaeth TPAS Cymru gyda'r wybodaeth y rhoddodd y gymuned Pwls i ni.

Diogelwch Tân: Ymateb i argyfwng

Yn ystod Haf 2017, bu i Bwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau Cynulliad Cenedlaethol gynnal ymchwiliad ar ddiogelwch tân mewn blociau uchel yng Nghymru, yn dilyn trychineb Tŵr Grenfell. Gwahoddwyd TPAS Cymru i roi tystiolaeth i'r ymchwiliad. Er mwyn llywio ein tystiolaeth, gofynnom i aelodau'r Pwls Tenantiaid am eu barn.

Drwy'r arolygon, fe wnaethom ddysgu bod landlordiaid yng Nghymru wedi defnyddio amrywiaeth o wahanol dechnegau i gyfathrebu â thenantiaid ar faterion diogelwch tân ar ôl trychineb Grenfell. Roedd y rhain wedi amrywio o ymweliadau drws i ddrws, cyfarfodydd agored, llythyrau, gwybodaeth yn y cylchlythyr tenantiaid ac ar-lein, ymysg nifer o rai eraill. Roedd mwyafrif y tenantiaid yn teimlo bod

y dulliau hyn wedi'u defnyddio'n effeithiol gyda 55% o aelodau'r Pwls yn teimlo bod y dulliau cyfathrebu a ddefnyddiwyd gan eu landlord wedi bod yn effeithiol neu'n effeithiol iawn, o'i gymharu â 27% nad oeddent yn teimlo bod hyn yn wir.

Yn ogystal â gofyn i denantiaid am ba mor effeithiol yr oeddent yn teimlo bod eu landlord wedi cyfathrebu â nhw ar faterion diogelwch tân, gofynnodd yr arolwg Pwls Tenantiaid hefyd pa mor hyderus oedd y tenantiaid yn teimlo y byddent yn gwybod beth i'w wneud pe bai argyfwng. Yn ddiddorol iawn, tra'r oedd 91% o denantiaid a oedd yn byw mewn fflatiau yn teimlo'n hyderus y byddent yn gwybod beth i'w wneud mewn argyfwng, dim ond 66% o denantiaid a oedd yn byw mewn tai a oedd yn teimlo'r un fath. Esboniad posibl am hyn oedd bod tenantiaid a oedd yn byw mewn fflatiau wedi derbyn mwy o wybodaeth na thenantiaid sy'n byw mewn tai ynglŷn â'r hyn y dylent ei wneud pe bai tân yn y dyddiau ar ôl trychineb Grenfell.

Mae'r arolwg hefyd yn tynnu sylw at y ffaith bod sbectrwm eang o ran sut y bu'r landlord yn ymgynghori â'u tenantiaid ar ddiogelwch tân cyn tân Grenfell. Er bod rhai tenantiaid yn nodi nad oedd ganddynt gyfleoedd i gymryd rhan mewn unrhyw ymgynghoriad, dywedodd eraill eu bod wedi cael cyfarfodydd â staff y gwasanaeth tân a thrafodaethau rheolaidd yn eu cyfarfodydd a phaneli tenantiaid.

Roedd David Wilton, Cyfarwyddwr TPAS Cymru yn gallu tynnu ar y wybodaeth hon wrth iddo roi tystiolaeth i'r Ymchwiliad. Golygai hyn fod y dystiolaeth a roddwyd gan aelodau Pwls Tenantiaid wedi'i gyflwyno i a'i ystyried gan y Pwyllgor wrth iddynt drafod sut y gellid gwella diogelwch tân yng Nghymru.

Gwybodaeth wedi'i rannu â:

- Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau Cynulliad Cenedlaethol
- Bwrdd Rheoleiddiol Cymru
- Cymdeithasau Tai ac Awdurdodau Lleol
- Sefydliadau'r Trydydd Sector
- Tenantiaid

Diddymu'r Hawl i Brynu: Drafftio dogfen 'Gwybodaeth i denantiaid landlordiaid cymdeithasol'

Ym mis Ionawr 2018 bu i'r Cynulliad Cenedlaethol ddeddfu'r Ddeddf Diddymu'r Hawl i Brynu a Hawliau Cysylltiedig (Cymru) 2018. Mae'r Ddeddf yn diddymu'r hawl i brynu a'r hawl i gaffael, gan roi i denantiaid Cymru, sy'n byw mewn ardaloedd lle nad yw'r hawl eisoes wedi cael ei atal, 12 mis i arfer pwerau'r hawl i brynu cyn y caiff ei ddiddymu ym mis Ionawr 2019. Yn ystod haf 2017, cysylltwyd â TPAS Cymru gan Lywodraeth Cymru a oedd yn gweithio ar ddogfen a fyddai'n rhoi gwybodaeth i denantiaid tai cymdeithasol yng Nghymru ar beth fyddai diddymu'r hawl i brynu yn ei olygu iddyn nhw. Roedd Llywodraeth Cymru yn awyddus i gasglu barn tenantiaid o ran pa mor hygyrch oedd y ddogfen ac a oedd yn rhoi'r wybodaeth angenrheidiol iddynt, ac eisiau cefnogaeth TPAS Cymru i gyflawni hyn.

Er mwyn casglu barn tenantiaid, bu i TPAS Cymru anfon arolwg i'w aelodau Pwls Tenantiaid a threfnwyd 5 digwyddiad rhanbarthol ledled Cymru. Trwy'r broses casglodd TPAS Cymru adborth hynod o ddefnyddiol yr oedd yn gallu ei rannu â Llywodraeth Cymru. Er enghraifft, roedd y draft gwreiddiol yn cynnwys siart llif. Roedd y wybodaeth a gasglwyd o'r gymuned Pwls Tenantiaid ac o'r sesiynau grŵp ffocws yn awgrymu fod tenantiaid yn ystyried hyn i fod yn gymhleth ac nid oedd yn eu cynorthwyo i ddeall y mater. Yn dilyn yr adborth yma, bu i Lywodraeth Cymru ddileu'r siart llif o fersiwn terfynol y ddogfen.

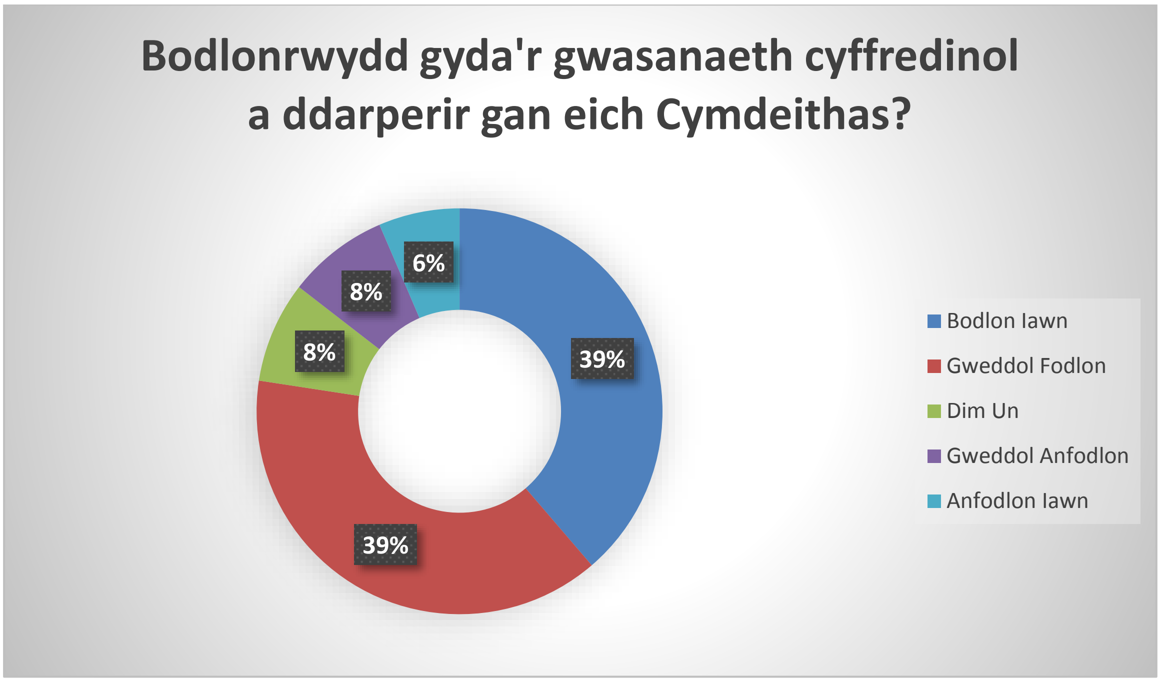
Gwybodaeth wedi'i rannu â:

- Llywodraeth Cymru

Bodlonrwydd Cyffredinol Tenantiaid: Pryderon a Safbwynt Tenantiaid

Yn Hydref 2017 anfonodd TPAS Cymru drydydd arolwg at aelodau'r Pwls Tenantiaid. Canolbwyntiodd yr arolwg hwn ar farn tenantiaid cymdeithasau tai ac roedd yn cynnwys nifer o gwestiynau a oedd yn gofyn i'r gymuned Pwls am eu boddhad cyffredinol â'u landlord a'r cymunedau yr oeddent yn byw ynddynt. Cefnogwyd y wybodaeth a gasglwyd o'r gymuned Pwls gan wybodaeth a gasglwyd gan denantiaid yn rhwydweithiau tenantiaid dwywaith y flwyddyn TPAS Cymru.

Ar y cyfan, awgrymodd yr ymatebion i gwestiynau'r arolwg fod tenantiaid yn fodlon â'u landlordiaid yn gyffredinol. Roedd mwyafrif clir o denantiaid naill ai'n fodlon iawn neu'n fodlon â'r gwasanaeth cyffredinol a ddarperir gan eu landlord.



Y meysydd eraill lle roedd tenantiaid naill ai'n fodlon iawn neu'n bennaf fodlon oedd:

- Ansawdd cyffredinol eu cartref (86%)
- Y gymdogaeth fel lle i fyw (79%)
- Y gwerth yr arian a ddarperir trwy rent (78%)
- Y lefelau o ymddiriedolaeth rhwng tenantiaid a landlordiaid (67%)
- Y gwasanaeth a ddarperir yn bodloni disgwyliadau tenantiaid a phreswylwyr (62%)
- Y ffaith y gwrandewir ar safbwynt tenantiaid a phreswylwyr ac y gweithredir arnynt (59%)

Er gwaethaf y ffaith bod tenantiaid yn fodlon ar y cyfan, dim ond 49% oedd yn fodlon iawn neu'n fodlon â'r ffordd y mae eu landlord yn ymdrin ag ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Cynhyrchodd TPAS Cymru adroddiad a oedd yn cynnwys y canfyddiadau hyn gyda Bwrdd Rheoleiddiol Cymru. Defnyddiwyd y canfyddiadau hyn i lunio gwaith y Bwrdd, a gall effeithio ar ffocws gwaith tîm rheoleiddio tai cymdeithasol Llywodraeth Cymru yn y dyfodol.

Gwybodaeth wedi'i rannu â:

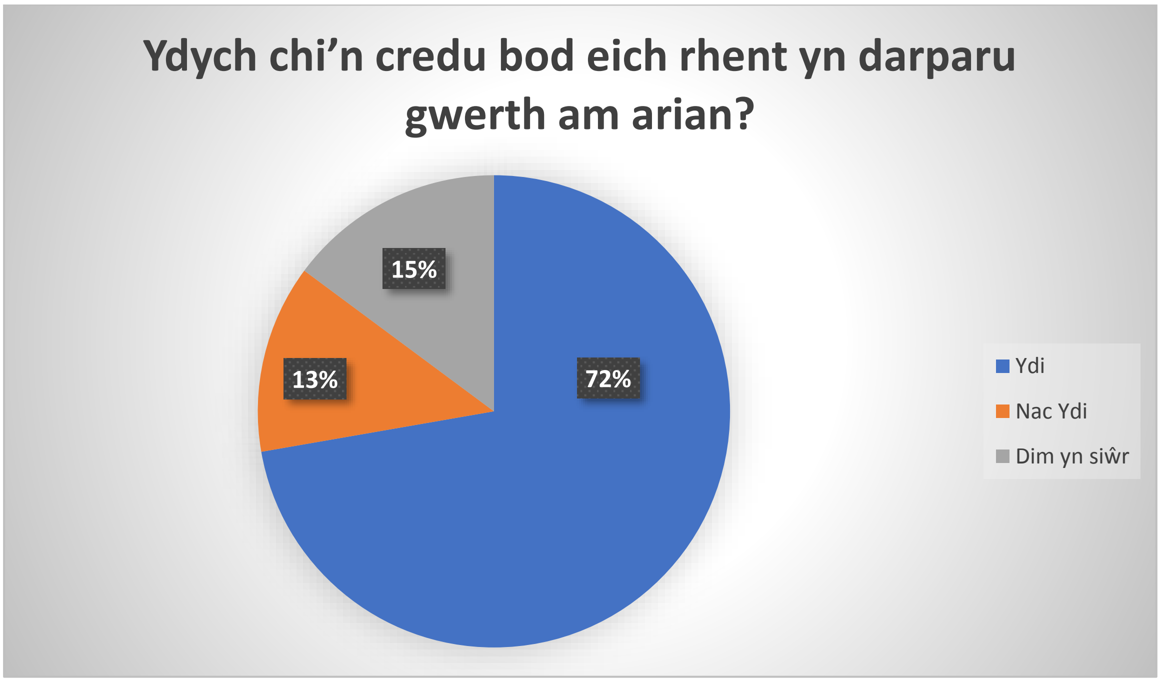
- Llywodraeth Cymru

- Bwrdd Rheoleiddiol Cymru
- Cymdeithasau Tai ac Awdurdodau Lleol
- Sefydliadau'r Trydydd Sector
- Tenantiaid

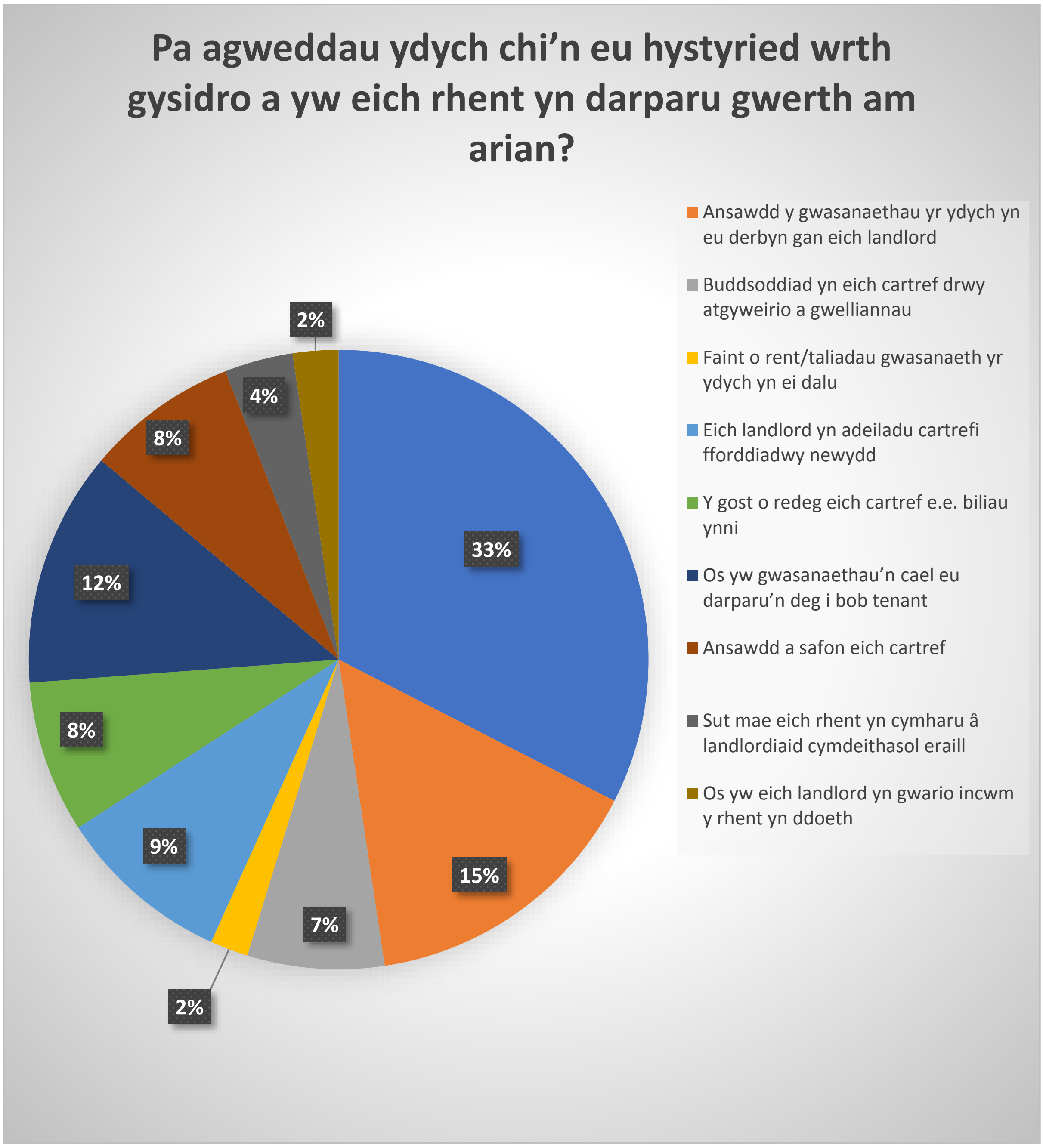
Gwerth am Arian

Mae Bwrdd Rheoleiddiol Cymru wedi cymryd diddordeb brwd iawn wrth ddatblygu sut y darperir gwerth am arian yn y sector tai cymdeithasol yng Nghymru. Er mwyn cynorthwyo Bwrdd Rheoleiddiol Cymru yn y gwaith hwn, cyhoeddodd TPAS Cymru arolwg i gymuned Pwls Tenantiaid i gasglu eu safbwynt ar eu blaenoriaethau wrth ystyried a ydynt yn cael gwerth am arian am eu rhenti. Penderfynodd TPAS Cymru i agor yr arolwg i'r holl denantiaid gan ein bod yn teimlo y byddai'r wybodaeth hon o ddiddordeb i Lywodraeth Cymru, cymdeithasau tai, awdurdodau lleol, landlordiaid preifat a rhanddeiliaid eraill.

Mae canlyniadau'r arolwg yn dangos yn glir bod y mwyafrif o denantiaid yn teimlo bod eu rhent yn darparu gwerth da am arian.



Tynnodd sylw hefyd at y ffaith bod ystod eang o ffactorau yn dylanwadu ar safbwyntiau gwerth am arian (gweler y siart cylch ar y dudalen nesaf).



Yn ddiddorol, pan ofynnwyd i aelodau'r Pwls ynghylch blaenoriaethau ar gyfer gwerth am arian yn y dyfodol, roedd y canlyniadau'n ychydig yn wahanol. Mae canlyniadau'r arolwg yn awgrymu bod cadw rhenti / gwasanaethau yn fforddiadwy, tra'n cynnal cartrefi i safon dda a darparu gwasanaethau o safon, yn bwysig i denantiaid. Soniodd llawer o ymatebwyr hefyd am bwysigrwydd sicrhau bod gwasanaethau'n cael eu darparu'n deg i bob tenant a bod gwybodaeth dda yn allweddol i landlordiaid ei hystyried.

Cwestiwn arall a ofynnwyd yn yr arolwg oedd beth allai landlordiaid ei wneud i ddarparu gwell gwerth am arian i'w tenantiaid. Cynigiodd y gymuned Pwls nifer o ymatebion. Roedd y rhain yn cynnwys –

- Helpu i leihau costau rhedeg y cartref - Lleihau costau gwresogi trwy insiwleiddiad gwell, boeleri a systemau gwresogi ynni effeithlon, gosod cawodydd lle mae'r galw, gan eu bod yn rhatach i'w rhedeg

- Darparu gwasanaeth atgyweirio a chynnal a chadw effeithiol ac effeithlon - gwaith wedi'i gwblhau i safon uchel er mwyn osgoi gorfod ail-wneud y gwaith; gwirio ansawdd yr atgyweiriadau a gwblhawyd gan gontractwyr; ymateb yn gynnar i broblemau atgyweirio er mwyn osgoi problemau yn gwaethygu.
- Cadw rhenti a thaliadau gwasanaeth yn isel trwy gynnwys tenantiaid wrth lunio'r gwasanaeth fel bod incwm rhent yn canolbwyntio ar ddiwallu anghenion a blaenoriaethau tenantiaid.
- Monitro ac arolygu gwasanaethau a delir amdanynt trwy daliadau gwasanaeth yn rheolaidd, o ran ansawdd a'r safonau a ddarperir
- Adolygu gweithgarwch gwariant ehangach y landlord ar gostau mewnol fel swyddfeydd landlord newydd, marchnata / cyhoeddiadau; Lleoliadau CCB. Dylai'r gwariant hwn hefyd ddangos ymrwymiad i werth am arian pan mae cyfyngiadau gwario ar wasanaethau i denantiaid a buddsoddi mewn cartrefi mewn lle.
- Cydnabod pwysigrwydd cynnwys tenantiaid: gwrando ar farn tenantiaid i lunio a blaenoriaethu gwasanaethau a chyllidebau; sicrhau cyfranogiad gwirioneddol sy'n llywio'r gwasanaethau a ddarperir, a sut y caiff arian ei wario.

Datgelodd 71% o'r tenantiaid a ymatebodd i'r arolwg hefyd y byddai ganddynt ddiddordeb mewn cael gwybodaeth gan eu landlordiaid ar sut mae'n darparu gwerth am arian. Roedd y tenantiaid yn teimlo hefyd y gallent fod yn rhan effeithiol o sicrhau bod eu rhenti yn darparu gwerth am arian. Teimlent y gallent wneud cyfraniad mewn nifer o ffyrdd gan gynnwys:

- Galluogi tenantiaid i herio GaA er enghraifft trwy Denant Graffu, Tenant Asesu.
- Mwy o dryloywder a gwybodaeth am daliadau gwasanaeth er mwyn i denantiaid fonitro ac adrodd ble mae'r gwasanaeth yn darparu GaA gwael.
- Gwneud gwell defnydd o holiaduron ac arolygon ar-lein i ofyn beth sy'n bwysig i denantiaid a sut mae tenantiaid yn credu y dylid blaenoriaethu cyllidebau, a sut y dylid gwario arian.
- Trwy fod yn agored ac yn dryloyw gyda thenantiaid ynghylch sut mae incwm rhent a thâl gwasanaeth yn cael ei wario, ei flaenoriaethu a pham.
- Cyfarfodydd a rhwydweithiau grwpiau / fforymau tenantiaid i siarad â thenantiaid am GaA a nodi beth sy'n bwysig iddyn nhw.

Ar ôl dadansoddi'r wybodaeth hon, paratowyd dau adroddiad gan TPAS Cymru. Paratowyd y cyntaf o'r rhain ar gyfer Bwrdd RheoleiddioL Cymru fel y gellid ystyried ein canfyddiadau fel rhan o'u gwaith parhaus ar werth am arian. Datblygwyd yr ail ar gyfer y sector tai ehangach.

Gwybodaeth wedi’i rannu â:

- Llywodraeth Cymru
- Bwrdd Rheoleiddiol Cymru
- Cymdeithasau Tai ac Awdurdodau Lleol
- Sefydliadau’r Trydydd Sector
- Tenantiaid