

Cartrefi
Cymunedol



Cymru

Community
Housing



HUGH JAMES
SOLICITORS



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Cymdeithasau Tai Cymru: Mesur yr Effaith

Crynodeb Gweithredol

Comisiynwyd gan Cartrefi Cymunedol Cymru
Cynhyrchwyd gan Yr Uned Ymchwil i Economi Cymru

WELSH ECONOMY RESEARCH UNIT
Yr Uned Ymchwil i Economi Cymru

Crynodeb Gweithredol

Paratowyd yr adroddiad hwn ar gyfer Cartrefi Cymunedol gan yr Uned Ymchwil i Economi Cymru yn Ysgol Fusnes Caerdydd. Mae'n rhoi adroddiadau arolwg Cartrefi Cymunedol ar gartrefi newydd a ddarparwyd gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (LCC) yn 2007/08, yn amcangyfrif effeithiau economaidd cymdeithasau tai yng Nghymru, yn cynnwys adfywio, ac yn adolygu rhai o oblygiadau cymdeithasol ac economaidd gweithgaredd cymdeithasau tai. Gall fod yn anodd meintoli gwaith cymdeithasau tai ac, fel y cydnabu Adolygiad Essex, anaml y caiff ei werthfawrogi'n llawn gan y cyhoedd yn gyffredinol.

Mae cymdeithasau tai neu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn gyrrff gwirfoddol nid-er-elw a ffurfiwyd i ddarparu cartrefi ansawdd da a fforddiadwy ar gyfer y rhai sydd mewn angen tai. Mae cysylltiad rhwng tai o ansawdd gwell â gwell iechyd, cyfle economaidd, mynediad i wasanaethau ac ansawdd bywyd yn gyffredinol ar gyfer preswylwyr. Mae cymdeithasau tai hefyd yn darparu cyfleusterau cymunedol modern, llety ar gyfer myfyrwyr a'r henoed, yn ogystal ag achub adeiladau pwysig. Yn gynyddol, maent yn gyfrifol am brosiectau blaengar sy'n mynd ymhell tu hwnt i'r fformiwla draddodiadol.

Caiff gwargedion o rentu neu werthu anheddau eu hail-fuddsoddi, gan ddarparu mwy o anheddau neu gynnal y stoc bresennol. Caiff cymdeithasau tai eu rheoli gan fyrddau gwirfoddol yn cynnwys gweithwyr proffesiynol, cynghorwyr lleol a thenantiaid. Maent hefyd yn rhoi cyflogaeth mewn swyddi rheoli, proffesiynol a galwedigaethol sgil uchel.

Ar hyn o bryd mae 95,000 o gartrefi (neu 7.2% o holl gartrefi Cymru) yn dod dan fantell y 70 cymdeithas tai sy'n gweithredu yng Nghymru, sydd hefyd yn cyflogi tua 4,000 o bobl. Mae tua 30 o'r cymdeithasau tai hyn yn ymwneud â datblygu anheddau newydd (ffynhonnell: Cartrefi Cymunedol).

Mae dogfen Cymru'n Un Llywodraeth Cynulliad Cymru (2007) yn nodi uchelgais o "*sicrhau y gall pob aelwyd, ym mhob cymuned, waeth beth fo'i hincwm, fforddio cartref boddhaol*" gydag ymrwymiad i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yng Nghymru gan 6,500 erbyn 2011.

Wrth weithio i asesu'r cynnydd ar y targed uchod, bu Cartrefi Cymunedol yn cyfrif y cartrefi newydd a ddarparwyd gan LCC yn 2007/08. Yn haf 2008, gofynnwyd am yr wybodaeth ddilysol gan gynrychiolwyr consortia:

- Nifer cartrefi ychwanegol yn ôl ardal awdurdod lleol a daliadaeth
- Nifer cartrefi ychwanegol yn ôl awdurdod lleol ac yn ôl Grant Tai Cymdeithasol/heb Grant Tai Cymdeithasol
- Nifer cartrefi ychwanegol yn ôl ardal awdurdod lleol, a gafodd eu hadeiladu, adnewyddu neu eu caffael.

Dengys yr arolwg i LCC ddarparu 1,533 o gartrefi newydd yn ystod y flwyddyn 2007/08. Cyflawnwyd cyfran fwyaf y ddarpariaeth hon gyda Grant Tai Cymdeithasol (84 o unedau newydd neu 55%), gyda'r gweddill yn unedau heb Grant Tai Cymdeithasol a adeiladwy drwy gynlluniau blaengar gan y cymdeithasau tai eu hunain neu les cynllunio (cytundebau Adran 106).

Yn seiliedig ar ganfyddiadau'r un flwyddyn hon, a thybio fod pob ffactor arall yn parhau fel y mae, byddai'n ymddangos felly fod targed *Cymru'n Un* o 6,500 o gartrefi dros bedair blynedd yn gyraeddadwy. Fodd bynnag, mae'r cwmp yn yr economi ac effeithiau parhaus y wasgfa ar gredyd yn golygu y bydd yn anodd i gymdeithasau tai geisio ailadrodd perfformiad 2007/08 wrth gyflenwi cartrefi fforddiadwy newydd, ac yn dod i'r ffocws ar ganfod ffyrdd i oresgyn y bwch strategol hwn.¹

Mae Llywodraeth y Cynulliad wedi ymrwmo i gynyddu gwariant Grant Tai Cymdeithasol hyd at 2011, gan greu disgwyliad y medrir cynnal y nifer o gartrefi fforddiadwy newydd a ddarperir drwy grantiau, prif elfen y ddarpariaeth gyffredinol yn 2007/08, i'r targed. Fodd bynnag, mae cartrefi a ddarperir heb Grant Tai Cymdeithasol yn awr yn gweld effaith gostyngiad yn nifer y cytundebau 106 sy'n dod i ffrwyth. Mae hyn yn creu'r angen i ganfod ffyrdd eraill i gynyddu darpariaeth cartrefi fforddiadwy, yn neilltuol drwy arloesi gan gymdeithasau tai yn defnyddio eu hadnoddau eu hunain. Byddai hyn yn galw am weithredu argymhellion a wnaed yn Adolygiad Essex i newid y fframwaith rheoliadol y mae cymdeithasau tai yn gweithredu ynddo ar hyn o bryd.

¹ Mae'r Tablau o'r arolwg ar gael yng nghefn y ddogfen hon.

Tabl E1 Amcangyfrif o Wariant Gros Cymdeithasau Tai yng Nghymru yn ôl Categori 2007/8

	£m	Canran o wariant holl gymdeithau tai Cymru
Adeiladu	105.8	31.3
Costau llafur uniongyrchol	94.1	27.8
Cynnal a chadw ac atgyweirio	84.9	25.1
Caffael tir	28.3	8.4
Arall	13.1	3.8
Cyllid a gwasanaethau busnes	4.3	1.3
Cludiant/post/telathrebu	2.7	0.8
Gwasanaethau hyfforddi	1.6	0.5
Rhenti a threthi	1.2	0.4
Denyddiau traul (papur)	1.3	0.4
Ynni/Dŵr	0.6	0.2
Gwestai/Dosbarthu	0.03	0.01
Cyfanswm	338.0	100.0

A throï'n awr at oblygiadau economaidd gweithgaredd cymdeithasau tai, yn 2007/08 amcangyfrifir i gymdeithasau tai Cymru wario £407m yn cynnwys gwariant gweithredol, yn cynnwys costau staff, gwariant adeiladu (yn deillio o'r newid mewn anheddau tai ar gost flwyddyn ar flwyddyn) a gwariant eiddo masnachol. O hyn gwariwyd £147.5m neu 36.2% ar adeiladu, £94.1m (neu 23.1%) ar gostau llafur a £89m (21.9%) ar gynnal a chadw/atgyweirio stoc.

Mae tabl E1 yn dangos faint o'r gwariant hwn a gadwyd yng Nghymru. Mae'r gyfran uchel yma o'r gwariant a gadwyd yng Nghymru wedyn yn lledu drwy'r economi, gan gynyddu effaith y gwariant dechreuol.

Tabl E2 Amcangyfrif o Effeithiau Economaidd Cymdeithasau Tai Cymru ar Economi Cymru 2007/08

	Effaith Uniongyrchol: Sector CT Allbwn/Cyflogaeth	Effaith Anuniongyrchol: (Effaith cyflenwr + effaith Incwm a Gymhellwyd)	Cyfanswm Effaith
Allbwn £ miliwn	407	428	835
Gwerth Ychwanegol Cryswth (GVA) £ miliwn	94*	183	277
Cyflogaeth: Cyfwerth ag amser llawn (FTE)	3,300	8,747	12,047

*Defnyddiwyd cyfanswm gwariant cyflogau cymdeithasau tai Cymru er mwyn rhoi amcangyfrif o effaith GA uniongyrchol.

Mae tablau Mewnbyn-Allbwn Cymru yn rhoi manylion trafodion rhwng gwahanol sectorau'r economi ac yn ei gwneud yn bosibl olrhain effaith y sector targed trwy holl economi Cymru. Amcangyfrifir fod yr effeithiau anuniongyrchol hyn (effeithiau cyflenwr ynghyd ag effeithiau incwm a gymhellir) tua £428m o allbwn ychwanegol yn y rhanbarth, £183m o werth ychwanegol cryswth, a chyflogaeth ychwanegol i wasanaethu'r galw ychwanegol hwn o 8,747 o swyddi cyfwerth ag amser llawn. Ar gyfer pob un person llawn-amser a gyflogir gan gymdeithas tai, caiff dwy a hanner o swyddi eraill eu cefnogi mewn man arall yn yr economi. Dangosir effeithiau economaidd uniongyrchol ac anuniongyrchol cyfan yn Nhabl E2. Cefnogodd cymdeithasau tai gyfanswm allbwn o £835m yn 2007/08, Gwerth Ychwanegol Cryswth o tua £277m, ac amcangyfrif o 12,047 swydd cyfwerth ag amser llawn yng Nghymru.

Mae'r adroddiad hefyd yn edrych ar gyfraniad cymdeithasau tai i adfywio. Mae'r term adfywio yn un eang a gall fod yn amwys, ac o'r herwydd mae elfennau adfywio yn eglur yn yr adroddiad hwn. Fel man cychwyn, amcangyfrifir fod y cyfanswm gwariant ar ddatblygiadau tir llwyd ar gyfer 2007/09 yn £100m. Mae gwariant tir llwyd gan gymdeithasau tai yn wariant adfywio llinell sylfaen.

Tabl E3 Amcangyfrif o Wariant ar Ddatblygu Tir Llwyd 2007/08 (gwariant adeiladu yn unig)

Consortia	£m
Devco	3.5
Integrate	40.7
Syniad	2.6
Genus	5.7
Gorwel	35.5
Undod	12.0
Cyfanswm	100

Yn ychwanegol at hyn, mae cymdeithasau tai yn cynnal prosiectau tir glas sydd, mewn llawer achos, yn osgoi methiant y farchnad drwy ddarparu cartrefi sydd eu mawr angen (a adeiladwyd i Safon Ansawdd Tai Cymru), yn absenoldeb buddsoddiad sector preifat. Er enghraifft, mae prosiectau sy'n cynyddu'r stoc o lety modern i fyfyrwyr yn rhyddhau stoc tai arall ar gyfer datblygu a buddsoddi, sydd yn aml iawn yn cael effaith ar adfywio. Ar gyfer dibenion yr astudiaeth hon, ni fu'n bosibl rhestru pob prosiect tir glas unigol ac yna ddyrannu statws 'adfywio' iddo. Yn hytrach, tybir fod cydberthynas uchel rhwng prosiectau yn seiliedig ar gytundebau adran 106 a datblygiadau tir glas, a bod y prosiectau hynny yn rhai nad ydynt yn rhai adfywiol. Ar y sail hon, amcangyfrifwyd fod gwariant prosiectau adeiladu tir glas a gyfrannodd at y broses adfywio yn 2007/08 yn £17.5m.

Tabl E4 Amcangyfrif o Wariant Adfywio (heb gyfrif costau staff)

Categori gwariant	£m
Adeiladu safleoedd tir llwyd	100
Adeiladu safleoedd tir glas yn gysylltiedig ag adfywio	17.5
Atgyweirio a chynnal a chadw	89
Cyllidebau hyfforddiant y medrir eu dynodi	1.7
Prosiectau Adfywio Cymunedol a gwariant arall	2.6*
Cyfanswm	210.8

*Seiliedig ar wybodaeth anghyflawn ac felly yn amcangyfrif rhy isel

Yn 2007/08 gwariodd cymdeithasau tai £89m ar waith cynnal a chadw ac atgyweirio. Heb y gwariant hwn, byddai'r broses adfywio wedi ei hatal a byddai ardaloedd yn gwaethgu. Bu hefyd yn bosibl dynodi gwariant o £1.7m ar hyfforddiant, a £2.6m pellach ar wariant arall (yn cynnwys prosiectau adfywio cymunedol heb fod yn cynnwys adeiladu, ac yn eithrio rheolaeth a chostau eraill a dibrisiant). Yna roedd yr amcangyfrif o'r cyfanswm gwariant ar weithgareddau oedd yn gysylltiedig â'r broses adfywio yn 2007/08 yn £210.8m.

Casgliad

Mae natur gwariant cymdeithasau tai mor bwysig â'i faint. Yn arbennig:

- Caiff enillion blynyddol eu hailfuddsoddi i ddarparu seilwaith tai a chymunedol pellach.
- Mae cymdeithasau tai yn gwario arian mewn ardaloedd nad ydynt i ddechrau yn medru denu buddsoddiad sector preifat, ond drwy eu proses iro, yn medru gwella'n sylweddol ragolygon ardal i ddenu'r buddsoddiad hwnnw ar gamau diweddarach yn y broses adfywio;
- Mae gwariant cymdeithasau tai yn cefnogi'r diwydiant adeiladu yng Nghymru ac yn rhoi cyfleoedd i gwmnïau mewn amrywiaeth o fandiau maint, sy'n helpu i gynnal sefydlogrwydd yn y sector.
- Roedd tystiolaeth i awgrymu fod cymdeithasau tai drwy eu trefniadau consortia newydd a thrwy foderneiddio yn cyfnewid arfer gorau rhwng ei gilydd a rhyngddynt eu hunain a'u cyflenwyr.
- Roedd tystiolaeth o arferion rheoli ansawdd uchel, ymwybyddiaeth a chynlluniau amgylcheddol, sensitifrwydd dylunio, gweithio partneriaeth ac ymdrech wirfoddol lefel uchel;
- Nid dim ond cartrefi y mae cymdeithasau tai yn eu hadeiladu, maent hefyd yn helpu i adeiladu cymunedau.

Ymhellach, o gofio'r amodau economaidd anodd pan baratowyd yr adroddiad hwn, mae'n debygol y bydd angen adolygu targedau perfformiad, ymchwilio cyfleoedd ariannu blaengar i sicrhau sefydlogrwydd wrth ddarparu tai yng Nghymru, a chynnal ymdrechion i barhau i foderneiddio'r sector, proses a gaiff ei hybu gan gyfnewid gwybodaeth ac arfer gorau yn gyson ac yn rheolaidd.

Cyfrif Cymdeithasau Tai o Gartrefi Ychwanegol a Ddarparwyd gan LCC 2007/08

Tabl A1	Cartrefi Ychwanegol a ddarparwyd yn 2007-2008 yn ôl Daliadaeth												
	Integrate		Gorwel		DEVCO		Syniad		GENuS		Undod		Cyfan
Ardal ALI	Rhent	LCHO	Rhent	LCHO	Rhent	LCHO	Rhent	LCHO	Rhent	LCHO	Rhent	LCHO	
Ynys Môn							19	4			11	9	43
Gwynedd											12	25	37
Conwy							18				3	5	26
Sir Ddinbych								1			6	9	16
Sir y Fflint	2						6				7	6	21
Wrecsam	1						9	16		5	2	2	35
Powys							4				10	3	17
Ceredigion				15									15
Sir Benfro	71	23	4	8									106
Sir Gaerfyrddin			53	18	24								95
Abertawe	72		104	15									191
Castell-nedd Port Talbot	8												8
Pen-y-bont ar Ogwr	7	5			101	55	20			2			190
Bro Morgannwg						9							9
Caerdydd	204				9		32	31	6	1			283
Rhondda C T					46	31							77
Merthyr					1	10							11
Caerffili	50	8							6	34			98
Blaenau Gwent	10	5			1								16
Torfaen	5								29	34			68
Sir Fynwy									33	10			43
Casnewydd		12			3			44	40	29			128
Cyfanswm LCC	430	53	161	56	185	105	108	96	114	115	51	59	1,533
Cyfanswm	483		217		290		204		229		110		1,533

Cyfanswm rhent	430		161		185		108		114		51		1,049
Cyfanswm LCHO		53		56		105		96		115		59	484

Ffynhonnell: Cartrefi Cymunedol

Tabl A2	Cartrefi Ychwanegol a ddarparwyd yn 2007-2008 gyda a heb Grant Tai Cymdeithasol												
	Integrate		Gorwel		DEVCO		Syniad		GENuS		Undod		Cyfan
	Grant	Dim Grant	Grant	Dim Grant	Grant	Dim Grant	Grant	Dim Grant	Grant	Dim Grant	Grant	Dim Grant	
Ynys Môn							19	4			20		43
Gwynedd											37		37
Conwy							18				5	3	26
Sir Ddinbych								1			13	2	16
Sir y Fflint	2						6				13		21
Wrecsam	1						9	16			2	2	30
Powys							4		4	1	13		22
Ceredigion			15										15
Sir Benfro	94		12										106
Sir Gaerfyrddin			71		24								95
Abertawe	69	3	39	80									191
Castell-nedd Port Tabot	8												8
Pen-y-bont	12				20	136	20			2			190
Bro Morgannwg						9							9
Caerdydd	41	163				9	32	31		7			283
Rhondda C T					42	35							77
Merthyr					5	6							11
Caerffili	58								15	25			98
Blaenau Gwent	15					1							16
Torfaen	5								41	22			68
Sir Fynwy									41	2			43
Casnewydd		12				3		44	21	48			128
Cyfanswm LCC	305	178	137	80	67	223	108	96	122	107	103	7	1,533
Cyfanswm	483		217		290		204		229		110		1,533

Cyfanswm Grant Tai Cymdeithasol	305		137		67		108		122		103		842
Cyfanswm Dim Grant Tai Cymdeithasol		178		80		223		96		107		7	691

Ffynhonnell: Cartrefi Cymunedol

Tabl A3 Cartrefi ychwanegol a ddarperir ym mlwyddyn ariannol 2007-2008																			
Ardal ALI	Integrate			Gorwel			DEVCO			Syniad			GENuS			Undod			Cyfan
	Adeiladu	Adnewyddu	Caffael	Adeiladu	Adnewyddu	Caffael	Adeiladu	Adnewyddu	Caffael	Adeiladu	Adnewyddu	Caffael	Adeiladu	Adnewyddu	Caffael	Adeiladu	Adnewyddu	Caffael	
Ynys Môn										19	4					11		9	43
Gwynedd																14		23	37
Conwy										12	6						2	6	26
Sir Ddinbych												1						15	16
Sir y Fflint	2										6					2		11	21
Wrecsam	1									12	9	4				1			27
Powys										2		2			5	9	1	6	25
Ceredigion				15															15
Sir Benfro	71		23	12															106
Sir Gaerfyrddin				71					24										95
Abertawe	69		3	119															191
C-nedd Port Talbot	8																		8
Pen-y-bont ar Ogwr	5	2	5				137	19		20					2				190
Bro Morgannwg								9											9
Caerdydd	88		116					9	32		31			7					283
Rhondda C T							18	7	52										77
Merthyr								11											11
Caerffili	50		8										6		34				98
Blaenau Gwent	10		5					1											16
Torfaen	5												27		36				68
Sir Fynwy													11		4				15
Casnewydd			12					3	44				29	4	64				156
Cyfanswm LCC	309	2	172	217			155	7	128	141	25	38	73	4	152	37	3	70	1,533
Cyfanswm	483			217			290			204			229			110			1,533
Cyfanswm a adeiladwyd	309			217			155			141			73			37			932
Cyfanswm a adnewyddwyd		2						7			25			4			3		41
Cyfanswm a gaffaelwyd			172						128			38			152			70	560