

Cartrefi
Cymunedol



Cymru

Community
Housing



HUGH JAMES
SOLICITORS



Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Cymdeithasau Tai Cymru: Mesur yr Effaith II

Crynodeb Gweithredol

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

WELSH ECONOMY RESEARCH UNIT
Yr Uned Ymchwil i Economi Cymru

Crynodeb Gweithredol

Comisiynwyd yr adroddiad hwn gan Cartrefi Cymunedol a'i baratoi gan yr Uned Ymchwil i Economi Cymru (WERU) yn Ysgol Fusnes Caerdydd. Mae'n adeiladu ar ganfyddiadau'r asesiad effaith economaidd cyntaf a gynhaliwyd yn 2008. Ers yr adroddiad hwnnw, mae tri sefydliad a fu'n flaenorol yn gweithredu ar ffurf gysgodol wedi ymuno â Cartrefi Cymunedol sef Cymdeithas Tai Sir Fynwy, Tai Cymunedol Bron Afon a Cartrefi RhCT. Mae'r adroddiad hwn yn awr yn rhoi ystyriaeth i effaith economaidd yr aelodau hyn, ac yn defnyddio'r adroddiadau diweddaraf i lunio amcangyfrif newydd o effaith aelodau Cartrefi Cymunedol ar economi Cymru.

Mae cymdeithasau tai neu landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn gyrff gwirfoddol di-elw gyda'r nod ganolog o ddarparu cartrefi ansawdd da a fforddiadwy ar gyfer y rhai sydd mewn angen tai, gan gefnogi adfywiad a arweinir gan y maes tai a gofal cymdeithasol. Mae cymdeithasau tai yn aml yn broffesiynol a blaengar iawn, gan weithredu fel grym moderneiddio mewn cymdeithas drwy weithio i sicrhau Safon Ansawdd Tai Cymru, darparu cyfleusterau, llety ar gyfer myfyrwyr a'r henoed, a thrwy adnewyddu adeiladau hanesyddol a fedrai fel arall gael eu gadael i ddirywio neu gael eu dymchwel.

Mae'r model busnes cyffredinol yn un sy'n caniatu ailfuddsoddi gwargedau o rentu neu werthu anheddau i ddarparu tai a diogelu stoc. Caiff cymdeithasau tai eu rheoli gan fyrddau o wirfoddolwyr, yn cynnwys gweithwyr proffesiynol, cynghorwyr lleol, a thenantiaid.

Caiff dros 112,000 o gartrefi eu darparu gan aelodau Cartrefi Cymunedol ar hyn o bryd. Nid yw'r ffigur yn cynnwys y stoc tai cymdeithasol a gaiff ei reoli ar hyn o bryd gan gynghorau Ceredigion, Gwynedd a Blaenau Gwent, er fod tenantiaid y tri chyngor wedi pleidleisio o blaid trosglwyddo gwirfoddol.

Mae aelodau Cartrefi Cymunedol hefyd yn cyflogi 5,000 o bobl. Mae tua 30 o'r cymdeithasau tai sy'n aelodau o Cartrefi Cymunedol yn ymwneud â datblygiad tai newydd (ffynhonnell: Cartrefi Cymunedol).

Cafodd uchelgais Llywodraeth Cynulliad Cymru yng nghyswllt tai eu nodi yn nogfen Cymru'n Un (2007) sef "sicrhau y gall pob aelwyd, ym mhob cymuned, waeth beth fo'i hincwm, fforddio cartref boddhaol...". Mae'r uchelgais hwn yn gysylltiedig ag ymrwymiad i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yng Nghymru gan 6,500 erbyn 2011.

Yn 2009 bu Cartrefi Cymunedol unwaith eto'n cyfrif y cartrefi newydd a ddarparwyd gan LCC yn 2008/09, yn defnyddio'r templed fel y nodir islaw:

- 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.

Mae casgliad data eleni hefyd yn cynnwys y dyraniad o'r Gronfa Buddsoddiad Cyfalaf Strategol - cyllid cyfalaf gan Lywodraeth Cynulliad Cymru a gynlluniwyd i gyflenwi prosiectau strategol, trawsbynciol yn ystod y dirwyd economaidd. Dangosodd yr arolwg i LCC ddarparu 2,142 o gartrefi newydd yn ystod y flwyddyn 2008/09. O'r rhain, cyflawnwyd 1,198 (neu 56%) drwy Grantiau Tai Cymdeithasol (SHG) a 103 (neu 4.8%) drwy'r Gronfa Buddsoddi Cyfalaf Strategol (SCIF). Gweler tudalen 6, 7 ac 8 am dablau manwl.

Datblygiadau Cartrefi Cymunedol yn ystod 2008/09

Tuag at ddiwedd 2008 sicrhodd Llywodraeth Cynulliad Cymru £42m o gyllid SCIF i gefnogi darparu 500 o gartrefi ychwanegol hyd 2011, a daeth ymlaen â £12m o SHG yn 2008/09 gyda £28m arall i fod ar gael yn 2009/10 i gefnogi cynlluniau LCC. Roedd y symudiadau hyn mewn ymateb i effeithiau cynyddol y dirwasgiad yn y sector adeiladu. Ceisiodd Cartrefi Cymunedol hefyd ganolbwyntio gweithredu mewn pum maes i helpu'r sector i ddod drwy'r dirwasgiad. Cânt eu crynhoi islaw:

- **Darparu tai fforddiadwy ar dir cyhoeddus** - Mae Cymdeithasau Tai yn negodi gyda phartneriaid i wneud tir cyhoeddus ar gael fel y medrir adeiladu mwy o gartrefi fforddiadwy. Yn yr uwch-gynhadledd economaidd yn Llanellwly, croesawodd Cartrefi Cymunedol y penderfyniad i ddilyn y mater hwn, ac ers hynny gweithredwyd ar hyn yn Sandfields yng Nghastell Nedd a Hen Ddoc y Dref yng Nghasnewydd. Dywed Cartrefi Cymunedol y bydd y ddau brosiect hyn gyda'i gilydd yn darparu mwy na 100 uned, a bod cwmpas ar gyfer defnyddio mwy o safleoedd yn y ffordd hon.
- Cefnogodd Llywodraeth y Cynulliad yr achos a wnaed gan Cartrefi Cymunedol y gall gweithgaredd Cymdeithasau Tai wneud gwahaniaeth go iawn wrth brynu datblygiadau preifat gwag/heb eu gorffen i letya pobl lle mae hyn yn adlewyrchu angen yn y gymuned. Dyrannwyd **£42m o arian o'r SCIF dros dair blynedd** yn gyflym iawn, gyda'r meini prawf wedi eu cytuno yn ffrwd gwaith Essex. Bydd buddsoddiad Blwyddyn 1 yn ariannu 205 uned.
- **Ehangu Achub Morgeisiau** - Mae Cymdeithasau Tai wedi gweithio gyda phartneriaid, yn neilltuo Llywodraeth Cynulliad Cymru ac awdurdodau lleol, i ddarparu achub morgeisiau i helpu pobl i osgoi colli eu cartrefi ar adeg pan fo achosion llys a nifer y tai a adfeddiannir yn cynyddu. Mae Cartrefi Cymunedol yn croesawu cyllid Llywodraeth y Cynulliad ar gyfer y diben hwn (a gynyddodd o £5m y flwyddyn i £9.5m) a hefyd y gwelliannau mewn meini prawf cymhwyster.
- **Ehangu Gwasanaethau Cynhwysiant Ariannol** - Gyda chost benthyca traddodiadol yn cynyddu, mae tenantiaid yn aml yn cymryd benthyciadau gan fenthycwyr carreg drws gan dalu crochris o gyfraddau llog. Dywed Cartrefi Cymunedol fod 150,000 o bobl yng Nghymru yn talu o leiaf 180% APR i fenthycwyr o'r fath, a bod tua 15,000 o bobl yng Nghymru hefyd yn benthyca gan fenthycwyr arian anghyfreithlon. Cred Cartrefi Cymunedol fod angen i randdeiliaid ganfod dulliau blaengar i sicrhau cynhwysiant ariannol yn y cymunedau sydd wedi eu hallgau fwyaf yng Nghymru. Daeth 18 cymdeithas tai at ei gilydd i greu cadwyn flaengar iawn o bum safle peilot dan enw Moneyline Cymru - Sefydliad Cyllid Datblygu Cymunedol, sy'n anelu i ddarparu cymorth cymdeithasol ac economaidd i'r unigolion yn yr angen mwyaf. Mae'r cynllun yn rhan o strategaeth cynhwysiant ariannol Llywodraeth y Cynulliad ac mae eisoes wedi derbyn £620,000 o gefnogaeth gan yr Adran Gwaith a Phensiynau. Lanswyd y pum safle peilot ym misoedd Hydref/Tachwedd 2009.
- **Arian cyfatebol i Raglen Cydgyfeirio'r Undeb Ewropeaidd** - Y llynedd dadleuodd Cartrefi Cymunedol fod cymdeithasau tai ar hyn o bryd yn buddsoddi dros £90m mewn adfywio cymunedol yng Nghymru. Drwy ddefnyddio'r buddsoddiad adfywio hwn gan y trydydd sector fel arian cyfatebol, medrai Llywodraeth y Cynulliad sicrhau buddsoddiad sylweddol pellach yn lleol mewn addysg a hyfforddiant, asedau cymunedol, adfywio ffisegol cymunedau a gostwng ôl-troed carbon (a gostwng tloidi tanwydd). Ers hynny cytunodd y Comisiwn Ewropeaidd gyda blaenoriaeth Etholiadau Ewropeaidd Cartrefi Cymunedol, gan newid rheoliad Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop fel y medrir gwneud buddsoddiadau mewn arbed ynni mewn aelwydydd incwm isel. Mae Cartrefi Cymunedol wedi datblygu pum prosiect strategol gyda chyfranogiad traws-sector a chefnogaeth Adfywio Llywodraeth y Cynulliad sy'n disgwyl cymeradwyaeth Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru (WEFO).

Cyflwyniad i'r tri Sefydliad Trosglwyddo Gwirfoddol Graddfa Fawr

Cafodd tri Sefydliad Trosglwyddo Stoc ar Raddfa Fawr (LSVT) newydd eu creu ers adroddiad diwethaf WERU, yn dilyn ymgynghoriad a chymeradwyaeth tenantiaid o'r dogfennau cynnig perthnasol. Mae'r sefydliadau hyn yn rhannu ethos menter cymdeithasol, gydag ymrwymiad llwyr i'w cymuned tenantiaid.

Gyda'i gilydd maent yn cyflogi tua 965 o bobl, gyda Bron Afon y cyflogydd mwyaf (437 aelod o staff) ac yn darparu dros 22,000 o gartrefi. Yn 2008/09 fe wnaethant wario cyfanswm o £99m, gydag ychydig dan 80% ohono'n cael ei wario yng Nghymru.

Mae ganddynt nodau cyffredin o uwchraddio'r stoc tai a etifeddwyd ganddynt a'i wella i Safon Ansawdd Tai Cymru, gwella'r gwasanaethau y mae tenantiaid wedi eu derbyn yn y gorffennol, cefnogi cyflogaeth leol a rheoli eu busnes mewn modd democrataidd sy'n cynnwys tenantiaid.

Ymhellach, maent eisoes wedi arddangos eu bod yn ffynhonnell bwysig o gynlluniau blaengar, a rhoddir enghreifftiau islaw:

- Systemau newydd cerdyn talu tenantiaid
- Peilota agenda cynhwysiant ariannol
- Llinell Arbennig Atgyweiriadau
- Prosiect Materion Arian
- Rhaglenni Cyflawnwyr a Phrentisiaethau
- Rhaglen arweinyddiaeth gyda Rheoli yng Ngwasanaeth Cyhoeddus a Rhaglen Datblygu Rheolaeth
- Cynllun timau ymddygiad gwrthgymdeithasol gyda swyddogion tai a'r heddlu lleol, a dderbyniodd statws Patrwm y Deyrnas Unedig
- Cynllun sy'n mynd ati'n rhagweithiol i atal codymau yn y cartref
- Archwiliadau cymunedol yn arwain at gynlluniau gweithredu lleol ar gyfer pob cymuned
- Fforwm Ansawdd a Dylunio aelodau yn ymwneud â dethol a monitro contractwyr a gosod manylebion
- Aelodau'n cymryd rhan wrth recriwtio pob swydd allweddol yn cynnwys Tîm Rheoli
- Rhaglen sylweddol o leoliadau i bobl ifanc sy'n cael anhawster yn yr ysgol ac oedolion gydag anabledau sy'n rhoi anawsterau iddynt wrth ddod o hyd i waith.

Canlyniadau Aseiad Effaith Economaidd

Yn 2008/09 amcangyfrifir i Gymdeithasau Tai Cymru wario £487m (yn cynnwys gwariant gweithredol, costau staffio, gwariant ar adeiladu a chynnal a chadw/gweithiau sylweddol).

Tabl E1 Amcangyfrif o Wariant Gros Cymdeithasau Tai yn ôl categori 2008/09

	£m	Canran o holl wariant CT Cymru
Adeiladu	141.9	29.1
Cynnal a chadw, atgyweirio ac uwchraddio (yn cynnwys gwariant WHQS)	140.2	28.8
Costau llafur uniongyrchol	114.7	23.6
Arall *	34.0	7.0
Caffael tir	29.0	5.9
Cyllid a gwasanaethau busnes	13.5	2.8
Trafnidiaeth/post/telathrebu	5.7	1.2
Gwasanaethau hyfforddiant	2.4	0.5
Rhenti a threthi	2.0	0.4
Defnyddiau traul (papur)	1.8	0.4
Ynni/dŵr	1.6	0.3
Gwestai/Dosbarthu	0.1	0.03
Cyfanswm	487.0	100.0

* "Mae "Arall" yn cynnwys eitemau megis "dibrisio stoc" a "chostau rheolaeth eraill".

Mae tablau Mewnbwn-Allbwn Cymru yn rhoi manylion trafodion rhwng gwahanol sectorau'r economi ac maent i gyd yn ei gwneud yn bosibl i olrhain effaith y sector targed drwy holl economi Cymru. Amcangyfrifir fod yr effeithiau anuniongyrchol hyn (effeithiau cyflenwr ac effeithiau incwm a ysgogwyd) yn £511m o allbwn ychwanegol, £218m o werth gros ychwanegol, a chyflogaeth ychwanegol i wasanaethu'r galw ychwanegol hwn o 10,000 swydd cyfwerth ag amser llawn.

Ar gyfer pob un person amser llawn a gyflogir gan gymdeithas tai, caiff dwy a hanner o swyddi eraill eu cefnogi mewn man arall yn yr economi.

Dangosir yr effeithiau economaidd uniongyrchol ac anuniongyrchol cyfun yn Nhabl E2. Cefnogodd cymdeithasau tai gyfanswm allbwn o £998m yn 2008/09, Gwerth Ychwanegol Crynswth o tua £332m, ac amcangyfrif o 14,540 o swyddi cyfwerth ag amser llawn yng Nghymru.

Tabl E2 Amcangyfrif o Effeithiau Economaidd Cymdeithasau Tai Cymru ar Economi Cymru 2009

	Effaith Uniongyrchol: Allbwn/ Cyflogaeth Sector Cymdeithasau Tai	Effaith uniongyrchol: (Effaith cyflenwyr ac effaith Incwm a Ysgogwyd)	Cyfanswm effaith
Allbwn £m	487	511	998
Gwerth Crynswth Ychwanegol (GVA) £m	114	218	332
Cyflogaeth: Cyfwerth ag amser llawn	4,100	10,440	14,540

* I roi amcangyfrif o effaith uniongyrchol GVA, defnyddiwyd cyfanswm gwariant cyflogaeth cymdeithasau tai Cymru. Dylid trin y cyfanswm hwn fel arwyddol yn unig.

Tabl E3 Amcangyfrif o Wariant Adfywio (heb gynnwys costau staff)

Categori Gwariant	£m 2008/09
Adeiladu ar dir llwyd	96
Adeiladu ar dir glas yn gysylltiedig ag adfywio	16
Atgyweirio a chynnal a chadw	140.2
Cyllidebau hyfforddiant	2.0
Prosiectau Adfywio Cymunedol a gwariant arall	2.5
Cyfanswm	256.7

Nodyn: Mae'r amcangyfrifon hyn yn seiliedig ar dybiaethau y cadwyd y gwariant ar gyllidebau hyfforddiant a phrosiectau adfywio cymunedol ar yr un gyfradd â'r flwyddyn flaenorol, a bod dosbarthiad gwariant ar adeiladu ar dir glas o gymharu â thir llwyd wedi parhau'n gyson dros y flwyddyn.

Gydag ychwanegiad sefydliadau Trosglwyddo Stoc ar Raddfa Fawr (LSVT), medrir credydu'r sector gyda gwerth tua £257m o wariant adfywio.

Casgliadau

Pwyslais yr asesiad diweddaraf hwn fu deall y canlyniadau economaidd yn deillio o'r trosglwyddiad stoc diweddaraf, yn defnyddio'r ffigurau diweddaraf sydd ar gael. Mae'n amlwg fod aelodau newydd yn gwneud cyfraniad sylweddol i'r economi drwy eu gwariant ar raglenni trwsio a chynnal a chadw, sydd i gyd yn cyfrannu at WHQS, a gyda'r effaith gyffredinol o gynnal galluedd o fewn y sector adeiladu yn ystod cyfnod neilltuol o anodd.

Cartrefi Ychwanegol a ddarparwyd yn 2008/09 yn ôl Dalhadaeth (Ffynhonnell: CHC)

	Integrate		Gorwel		DEVCO		Sniad		GENUS		Undod		Cyfanswm
	Rhent	LCHO	Rhent	LCHO	Rhent	LCHO	Rhent	LCHO	Rhent	LCHO	Rhent	LCHO	
Ardal ALL													
Ynys Môn													33
Gwynedd													39
Conwy													18
Sir Ddinbych													73
Sir y Fflint	2									53			65
Wrecsam	1									2			5
Powys													56
Ceredigion													6
Sir Benfro	44		4							19			67
Sir Gaerfyrddin	10									21			87
Aberawe	38		98							187		26	349
Castell-nedd Port Talbot	67		10							4			81
Pen-y-bont ar Ogwr	7		1							52			116
Bro Morgannwg										5			6
Caerdydd	353		26							16			511
Rhondda Cynon Taf	2		12							75			92
Merthyr Tudful										20		4	24
Caerffili	61		25							30			179
Blaenau Gwent	47									1			51
Torfaen													59
Sir Fynwy													96
Casnewydd										2			129
Cyfanswm LCC	632	181	237	55	223	36	265	1	287	86	41	125	2,142
Cyfanswm	813	292	259	266	373	139	1769	373	125	14	1769	373	
Cyfanswm rhent	632	181	237	55	223	36	265	1	287	86	125	14	1769
Cyfanswm LCHO	632	181	237	55	223	36	265	1	287	86	125	14	1769

Cartrefi ychwanegol a ddarparwyd yn 2008/09 gyda a heb SHG (Ffynhonnell: CHC)

	Integrate			Gorwel			DEVCO			Syniad			GENUS			Undod		Cyfanswm	
	SHG	SCIF	DIM-SHG	SHG	SCIF	DIM-SHG	SHG	SCIF	DIM-SHG	SHG	SCIF	DIM-SHG	SHG	SCIF	DIM-SHG	SHG	SCIF		DIM-SHG
Ardal ALL																			
Ynys Môn										3						24		6	33
Gwynedd																39			39
Conwy										2		1				9	4	2	18
Sir Ddinbych										61						11		1	73
Sir y Fflint	2									51		2				10			65
Wrecsam	1									1		1				1	1		5
Powys														24				1	56
Ceredigion				6															6
Sir Benfro	42	6		19															67
Sir Gaerfyrddin			10	8	11	31				27									87
Aberawe	36		100	179	8	26													349
C Nedd-Port Talbot	67		10																81
Pen-y-bont ar Ogwr	1	7					16	1		48	43								116
Bro Morgannwg			5						1										6
Caerdydd	83	2	294				6		25	100		1							511
Rhondda Cynon Taf	2		12				39	21	18										92
Merthyr Tudful							9	9	6						2	5			24
Caerffili	47	14	25						30							56			179
Blaenau Gwent	47								1					3					51
Torfaen														49	5				59
Sir Fynwy														77	2	17			96
Casnewydd									2						50	77			129
Cyfanswm LCC	328	29	456	212	23	57	70	31	158	261	0	5	202	15	156	125	5	9	2142
Cyfanswm (-SCIF)		784			269			228			266			358			134		2039
Cyfanswm (s-SCIF)		813			292			259			266			373			139		2142
Cyfanswm SHG	328			212			70			261			202			125			1198
SCIF		29			23			31			0		15			5			103
Dim SHG			456			57			158		5			156				9	841

Cartrefi Ychwanegol a ddarparwyd ym mlwyddyn ariannol 2007/08 (Ffynhonnell: CHC)

Tabl A3	Integrate			Gorwel			DEVCO			Syniad			GENUS			Undod			Total
	Codi	Adnewyddu	Caffael	Codi	Adnewyddu	Caffael	Codi	Adnewyddu	Caffael	Codi	Adnewyddu	Caffael	Codi	Adnewyddu	Caffael	Codi	Adnewyddu	Caffael	
Ardal ALL																			
Ynys Môn							1			2						29	1		33
Gwynedd																39			39
Conwy										3							6	9	18
Sir Ddinbych							60		1									12	73
Sir y Fflint	2									3		50			3	2		8	65
Wrecsam	1									2						1		1	5
Powys															24		1	6	56
Ceredigion																			6
Sir Benfro	24	14	10	19															67
Sir Gaerfyrddin		2	8	50			27												87
Aberawe	134		2	206															349
CNedd-Port Talbot	67		10	4															81
Pen-y-bont ar Ogwr	7		1				52	43											116
Bro Morgannwg				5			1												6
Caerdydd	151			228			31	100		1									511
Rhondda Cynon Taf	2		12				66												92
Merthyr Tudful							24												24
Caerffili	86						30								28		35		179
Blaenau Gwent	47						1			3					3				51
Torfaen															51		8		59
Sir Fynwy															83		13		96
Casnewydd							2								67		60		129
Cyfanswm LCC	521	18	274	285	0	7	25	254	11	1	256	117	74	13	52	2,142			
Cyfanswm	813			292			259			266			373			139			2,142
Cyfanswm codi	521			285			25	254			256		74			1,415			
Cyfanswm a adnewyddwyd		18			0				11					13		42			
Cyfanswm a gafaelwyd			274			7				1					52				685