

Cael a chynnal tenantiaethau cymdeithasol: archwilio rhwystrau rhag atal digartrefedd

Noddir gan



www.sheltercymru.org.uk

Rhif cofrestru'r elusen: 515902

Cael a chynnal tenantiaethau cymdeithasol: archwilio rhwystrau rhag atal digartrefedd

CRYNODEB GWEITHREDOL

Cefndir

Ni fu atal digartrefedd mor bwysig yng Nghymru erioed. Ers cyflwyno Deddf Tai (Cymru) 2014, nid oes unrhyw wlad arall ledled y byd wedi rhoi atal digartrefedd ar dir statudol cyn gryfed.

Yn ei ymchwiliad yn 2016 i sut mae awdurdodau lleoliad wedi ymateb i ddiwygio lles, mynegodd y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus bryder ynghylch nifer o faterion yn ymwneud â chael tenantiaethau cymdeithasol a'u cynaliadwyedd, yn enwedig yn sgil newidiadau i ddiwygio lles¹. Yn ei adroddiad:

- (i) Argymhellodd y Pwyllgor y dylai Llywodraeth Cymru archwilio'r defnydd o asesiadau ariannol gan landlordiaid cymdeithasol er mwyn sicrhau nad oes gan yr asesiadau'r canlyniad anfwriadol o allgau rhai pobl rhag cael tai cymdeithasol ar y sail eu bod yn 'rhy dlawd'. Argymhellodd y Pwyllgor, os oes tystiolaeth o allgau ar sail fforddiadwyedd, yna mae angen ymchwil i archwilio proffil ymgeiswyr sy'n methu asesiadau ariannol rhag ofn bod yr asesiadau hyn yn cael effaith anghymesur ar grwpiau penodol o bobl.
- (ii) Hefyd, mynegodd y Pwyllgor bryder ynghylch bylchau mewn gwybodaeth am beth sy'n digwydd i aelwydydd ar ôl iddynt gael eu troi allan. Roeddent yn argymhell bod angen ymchwil frys i ennill dealltwriaeth gynhwysfawr o achosion, a goblygiadau, troi allan, yn enwedig lle mae'n achosi cost ychwanegol i bwrs y wlad.

Yn dilyn argymhellion Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus y Cynulliad Cenedlaethol, gwnaethom archwilio hygyrchedd a chynaliadwyedd tai cymdeithasol ac archwilio effaith cael eich troi allan o dai cyngor a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (LCCau). Nod eithaf ein hymchwil yw atal digartrefedd a hyrwyddo arfer da ymhlith landlordiaid cymdeithasol drwy amlygu rhwystrau posibl rhag atal troi allan a chynig atebion.

¹ <http://www.assembly.wales/laid%20documents/cr-ld10320/cr-ld10320-w.pdf>

Methodoleg

Roedd ein dulliau ymchwil fel a ganlyn:

- Cynhaliom adolygiad cynhwysfawr o lenyddiaeth a chyd-destun
- Anfonwyd arolwg ar-lein dienw, byr, yn archwilio'r defnydd o asesiadau ariannol, at bob un o'r 11 o awdurdodau lleol² sydd wedi cadw eu stoc dai. Dilynwyd hyn gan gais dan y Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth i bob awdurdod sy'n dal stoc
- Gweinyddwyd arolwg yn archwilio profiadau gweithwyr achos Shelter Cymru o arferion troi allan³ LCCau
- Cynhaliom archwiliad trylwyr o astudiaethau achos Shelter Cymru
- Cynhaliwyd cyfweiliadau manwl a grwpiau ffocws â 35 o randdeiliaid awdurdodau lleol a LCCau ledled Cymru
- Cynhaliwyd cyfweiliadau manwl, lled-strwythuredig â 28 o aelwydydd a oedd naill ai wedi cael eu troi allan, neu wedi'u bygwth â chael eu troi allan, o dai cymdeithasol yng Nghymru
- Cynhaliom ddadansoddiad cost i effaith ariannol troi allan o dai cymdeithasol yng Nghymru. Roedd hyn yn cynnwys y gost uniongyrchol i'r landlord, costau ehangach i'r awdurdod lleol a'r costau ehangach posibl i bwrs y wlad
- Gwnaethom ymgynghori â phum defnyddiwr arall gwasanaethau tai a digartrefedd i holi'n benodol am rwystrau rhag cynnwys landlordiaid a thenantiaid a sut y gellid goresgyn y rhwystrau hyn.

Hygyrchedd a fforddiadwyedd tai cymdeithasol i bobl ar incwm isel

Mae asesiadau cyn-tenantiaeth yn gyffredin mewn tai cymdeithasol ac yn aml yn cael eu defnyddio fel modd o ddeall anghenion tenant newydd a sicrhau y caiff y denantiaeth ei chynnal. Fel rhan o'r broses hon, mae rhai landlordiaid cymdeithasol yn defnyddio asesiadau ariannol i benderfynu ar fforddiadwyedd tenantiaeth⁴. Rydym yn croesawu'r weithred hon pan gaiff ei defnyddio i'r diben o gynorthwyo'r tenant i wneud y denantiaeth yn gynaliadwy trwy hybu fforddiadwyedd ac amlygu anghenion cymorth. Fodd bynnag, canfuom dystiolaeth ymhlith rhai LCCau ac un landlord awdurdod lleol fod rhai aelwydydd wedi cael eu gwrthod rhag cael tenantiaethau am resymau fforddiadwyedd, hyd yn oed pan fyddai'r rhent yn cael ei dalu'n llawn gan Fudd-dal Tai.

² Y caswom saith ymateb iddo.

³ Y cawsom 15 ymateb iddo.

⁴ Gall asesiadau incwm gael eu defnyddio hefyd i ddiystyru pobl nad ydynt mewn angen oherwydd bod ganddynt incwm uwch neu asedau.

At ei gilydd, canfuom fod angen mwy o dryloywder ac eglurder ynghylch proses yr asesiad ariannol, ac y dylid gwneud mwy o waith i amlygu dulliau i wella ac annog cynaliadwyedd tenantiaeth, heb allgau'r bobl hynny y cafodd ei lunio ar eu cyfer.

Pam y mae pobl yn cael eu troi allan o dai cymdeithasol : 'sbardunau' troi allan

At ei gilydd, y rheswm mwyaf cyffredin am droi allan o dai cymdeithasol yw ôl-ddyledion rhent, wedi'i ddilyn gan ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Er bod llawer o wahaniaethau rhwng hanesion ein cyfranogwyr, daeth dau lwybr allweddol⁵ i'r amlwg o'n hymchwil mewn perthynas â pham y mae tenantiaid yn cronni ôl-ddyledion rhent ac yn wynebu cael eu troi allan:

(i) Tenantiaid heb anghenion cymorth ychwanegol sy'n wynebu rhwystrau strwythurol fel newidiadau i ddiwygio lles, cyflogaeth ansefydlog (neu dim cyflogaeth), newidiadau sydyn mewn amgylchiadau a heriau o ran budd-dal tai. Dywedodd tenantiaid wrthym eu bod yn gwerthfawrogi fwyaf ymyrraeth gynnar i ymdrin â'r materion strwythurol sy'n arwain at Gronni ôl-ddyledion rhent. Mae hyn yn cynnwys cymorth uniongyrchol i ddatrys problemau â budd-dal tai; cymorth uniongyrchol i gael cyllid ychwanegol a chael eu hatgyfeirio i ymgynghorwyr uchafu incwm ac/neu ymgynghorwyr dyled annibynnol.

(ii) Tenantiaid sydd ag anghenion cymorth heb eu bodloni sy'n amharu ar eu gallu i dalu eu rhent ac ymgysylltu â'u landlord i ddatrys y broblem. Dywedodd tenantiaid wrthym eu bod yn gwerthfawrogi fwyaf y canlynol gan landlordiaid i'w helpu i fynd i'r afael ag ôl-ddyledion rhent: dealltwriaeth a sensitifrwydd tuag at effaith cyflyrau iechyd meddwl ar ymddygiad talu rhent a chyfathrebu; cyfle i weithiwr iechyd meddwl proffesiynol eirioli â'r landlord ar ran y tenant, a chydweithio rhwng gwasanaethau tai ac iechyd meddwl i sicrhau ymateb cydgysylltiedig i sbardunau troi allan.

Roedd anghenion cymorth heb eu bodloni yn gyfrifol am yr achosion honedig o ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr astudiaeth bresennol. Dywedodd tenantiaid a oedd wedi eu bygwth â chael eu troi allan am ymddwyn yn wrthgymdeithasol wrthym mai ymyrraeth gynnar i fynd i'r afael ag anghenion cymorth heb eu bodloni sydd fwyaf gwerthfawr a llwyddiannus o ran atal camau gweithredu sy'n arwain at y perygl o droi allan. Mae tenantiaid sy'n cael eu cyhuddo o ymddwyn yn wrthgymdeithasol am i landlordiaid asesu eu bywydau'n gyfannol ac ystyried materion fel problemau iechyd meddwl neu drais yn y cartref. Roedd yn well gan y bobl y gwnaethom gyfweild â nhw gael ymyrraeth gan wasanaeth cynorthwyol, annibynnol yn hytrach na'r landlord, i fynd i'r afael â'r anghenion, sy'n aml yn gymhleth, eu hunain. Mae hyn yn amlygu'r angen am gydweithio effeithiol ar draws sefydliadau a sectorau.

⁵ Wrth gwrs, bydd tenantiaid sy'n disgyn i'r ddau gategori (h.y. sy'n wynebu heriau strwythurol rhag talu eu rhent ac sydd ag anghenion cymorth ychwanegol), sy'n cymhlethu eu hanfantais.

Effaith troi allan o dai cymdeithasol: y costau ariannol a chymdeithasol

Nid oes data cyfredol ar gael ar nifer y meddiannau, gwarantau ac achosion o droi allan gan LCCau o gymharu â landlordiaid awdurdodau lleol yng Nghymru. Mae'r data diweddaraf yn ymwneud â 2010-11⁶. Fodd bynnag, gan ddefnyddio ffigurau uwchraddedig⁷ rydym yn brasamcanu'r canlynol yn 2015-16⁸⁹:

- y cafodd tua 517 o aelwydydd eu troi allan gan LCCau yng Nghymru. O'r rhain, roedd 178 o'r achosion o droi allan yn cynnwys teuluoedd â phlant (34% o'r achosion o droi allan)
- y cafodd tua 397 o aelwydydd eu troi allan gan landlordiaid awdurdodau cymdeithasol yng Nghymru. O'r rhain, roedd 123 ohonynt yn cynnwys teuluoedd â phlant (h.y. 31% o'r achosion o droi allan).

Felly, yn 2015-2016, cyflawnodd landlordiaid cymdeithasol 914 o achosion amcangyfrifedig o droi allan o dai cymdeithasol¹⁰, gan gynnwys troi allan 301 o deuluoedd â phlant. Mae hyn yn golygu bod tua 512 i blant bob blwyddyn yn cael eu gwneud yn ddigartref drwy gael eu troi allan o dai cymdeithasol¹¹.

Canfuom fod troi allan o dai cymdeithasol yn arwain at:

- Drawsnewidiadau tai anhrefnus
- Digartrefedd byrdymor a hirdymor i aelwydydd sy'n cael eu troi allan
- Trawma ac ofn personol o ganlyniad i'r broses troi allan a digartrefedd

⁶ <https://statswales.wales.gov.uk/Catalogue/Housing/Possessions-and-Evictions>

⁷ Mae esboniad llawn o sut y cyfrifwyd hyn wedi'i gynnwys yn yr adroddiad llawn.

⁸ Mae hyn yn arwain at gyfanswm o 914 o achosion o droi allan ar draws LCCau a landlordiaid awdurdodau cymdeithasol. Mae hyn o gymharu â'r 913 o adfeddiannau a amlygwyd yn <http://gov.wales/docs/statistics/2016/160630-mortgage-landlord-possession-actions-taken-in-county-courts-2015-16-en.pdf>. Mae'r anghysondeb hwn oherwydd, er mwyn amcangyfrif cyfanswm nifer yr achosion o droi allan mewn LCCau o gymharu â landlordiaid cymdeithasol, mae angen i ni gyfuno data 2015-16 â data 2010-11. Mae hyn yn allosod o orchmynion a gwarantau, yn hytrach nag yn uniongyrchol o adfeddiannau.

⁹ Oherwydd yr ymraniad amcangyfrifedig rhwng LCCau a landlordiaid awdurdodau lleol, dylai'r ffigurau gael eu hystyried yn ddangosol a'u trin â gofal.

¹⁰ Mae ein ffigurau yn ymwneud â'r flwyddyn galendr yn hytrach na'r flwyddyn ariannol a gynhwysir ym mwletinau troi allan Llywodraeth Cymru.

¹¹ Wrth dybio nifer gyfartalog o 1.7 plentyn fesul aelwyd, yn unol â: <http://www.ons.gov.uk/ons/rel/family-demography/family-size/2012/family-size-rpt.html>

- Cynnydd mewn anghenion cymorth ychwanegol, fel cam-drin sylweddau.

Hefyd, ceisiodd ein hymchwil ddeall costau ariannol troi allan o dai cymdeithasol.

Archwiliwyd costau ar dair lefel:

- Costau uniongyrchol i awdurdodau lleol fel landlordiaid. Mae hyn yn manylu ar y costau sydd eu hangen i droi allan, mewn gwirionedd
- Costau ehangach i awdurdodau lleol a sefydliadau eraill. Mae hyn yn darparu gwybodaeth am y costau ehangach yr aethpwyd iddynt o ganlyniad i droi allan
- Costau cymdeithasol. Mae hyn yn amlygu data ar y costau ehangach yr eir iddynt o ganlyniad i droi allan, a'i effaith ar y gymdeithas gyfan.

Canfuom fod troi allan o dai cymdeithasol yn gyfwerth â chostau uniongyrchol blynyddol bras o **£7,879,059** i landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru, a bod y costau hyn yn fwy na dyblu wrth ystyried costau ehangach i sefydliadau eraill a chostau ar gyfer achosion lle mae tenantiaid bron â chael eu troi allan. Amcangyfrifir mai cost flynyddol troi allan o dai cymdeithasol i economi Cymru yw **£24,359,589**. Mae'r amcangyfrif hwn yn debygol o fod yn geidwadol, oherwydd yr ymchwil gyfyngedig sydd ar gael sy'n dangos yr effaith uniongyrchol ar les y rhai sy'n cael eu troi allan. Felly, gallai'r costau i'r gymdeithas ehangach fod yn uwch nag y rhagwelir yn yr adroddiad hwn.

Rydym yn amcangyfrif cost o **£36,960** y flwyddyn i'r GIG yn unig o ganlyniad i'r dirywiad i iechyd plant sy'n cael eu troi allan o dai cymdeithasol.

Mae costau ariannol a dynol troi allan yn rhoi achos argyhoeddiadol dros yr angen i ddargyfeirio adnoddau i ddatblygu gwasanaethau effeithiol, yn seiliedig ar gymorth, i atal troi allan. Canfuom dystiolaeth bod rhaglenni atal troi allan yn gost effeithiol ar lefel partneriaeth. Mae hyn yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gydweithio â'i gilydd, yn hytrach nag ar eu pennau eu hunain fel endidau economaidd hunanfuiddiannol, er lles pawb ar lefel ranbarthol, neu genedlaethol hyd yn oed.

Yn bwysig, rydym yn amlygu bod arbedion ariannol yn un rheswm yn unig pam y gallai landlordiaid fod eisiau buddsoddi mewn cynlluniau atal troi allan, ac y gallai dyletswyddau cymdeithasol landlordiaid fod yn gymhelliant arall.

Atal troi allan: ymatebion landlordiaid cymdeithasol

Yn ystod ein hymchwil, pwysleisiodd landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru eu hymrwymiad i gynnal tenantiaethau yn gadarn. Roedd cytundeb eang ymhlith staff tai, hyd yn oed pan fydd achosion statudol yn mynd rhagddynt, y nod yw atal troi allan a, lle nad yw hynny'n bosibl, atal tenantiaid sydd wedi eu troi allan rhag dod yn ddiartref.

Canfuom fod dulliau i atal troi allan yn amrywio'n sylweddol rhwng landlordiaid a ledled Cymru. Caiff ystod o bolisiau ac arferion ar gyfer atal troi allan o ganlyniad i ôl-ddyledion rhent eu defnyddio gan landlordiaid. Nod llawer ohonynt yw defnyddio dull rhagweithiol i

amlygu sbardunau troi allan a chydweithio â thenantiaid i ddatrys problemau cyn iddynt droi'n argyfwng. Mae ein hadroddiad yn amlygu sawl enghraifft o arfer da.

Serch hynny, canfuom nifer o enghreifftiau o ddiffyg cyfathrebu, yn fewnol ac yn allanol, gan rai landlordiaid cymdeithasol mewn perthynas ag atal troi allan. Roedd atgyfeiriadau i wasanaethau digartrefedd yn afreolaidd. O'n sampl o denantiaid a oedd wedi'u troi allan, ni fanteisiodd 55% ohonynt ar Atebion Tai naill ai cyn neu ar ôl cael eu troi allan. Roedd mwyafrif (59%) y bobl a oedd wedi cael eu bygwth â chael eu troi allan (ond na chawsant eu troi allan wedi hynny) wedi manteision ar Atebion Tai.

Roedd 77% o'r bobl a gafodd eu troi allan yn ddigartref o hyd chwe mis yn ddiweddarach, a chrybwyllodd 23% o'r aelwydydd a gafodd eu troi allan ac a oedd yn ddigartref am lai na chwe mis ryw ymgysylltiad ag Atebion Tai ar ryw adeg yn ystod y daith. Mae'r ystadegau hyn yn amlygu nid yn unig y rôl bwysig y mae Atebion Tai yn ei chwarae o ran atal troi allan yn y lle cyntaf, ond hefyd eu rôl o ran datrys digartrefedd yn gyflym pan fydd yn digwydd.

Rhwystrau rhag atal troi allan

Er gwaethaf tystiolaeth helaeth o arfer da ledled Cymru, canfuom nifer o rwystrau sy'n atal landlordiaid rhag gallu atal troi allan yn llwyddiannus hefyd. Roedd y canfyddiadau allweddol fel a ganlyn:

Sicrhau bod polisi yn cyfateb ag arfer yn gyson

Ceir tystiolaeth o ddulliau arloesol, rhagorol i atal troi allan yng Nghymru. Mae ein cyfweiliadau â landlordiaid cymdeithasol yn dangos yn glir bod dealltwriaeth eang ac ymarferol o'r hyn sy'n gyfystyr ag arfer da o ran atal troi allan. Fodd bynnag, canfu ein cyfweiliadau â thenantiaid a oedd wedi'u troi allan enghreifftiau o arfer gwael, a oedd yn arwain at ddeilliannau annerbyniol i bobl, gan awgrymu y gallai fod bwlch rhwng dyheadau nodau landlordiaid cymdeithasol a'u cyflawniadau.

Mae'r canlyniadau hyn yn awgrymu bod angen hyfforddiant ar holl staff tai ar y rheng flaen, nid yn unig ar ddewisiadau landlordiaid ar gyfer atal troi allan, ond hefyd ar ddulliau sensitif ac ymgysylltiol o gasglu ôl-ddyledion rhent.

Sicrhau safonau gofynnol cyson ar gyfer ymateb landlordiaid

Er gwaethaf yr amrywiaeth eang o waith atal y mae landlordiaid cymdeithasol yn ymgymryd ag ef, gall tenantiaid yng Nghymru sy'n wynebu cael eu troi allan ddisgwyl ymateb anghyson ar hyn o bryd. Mae hyn er gwaethaf y *Protocol Cyn-gweithredu ar gyfer Hawliadau Meddiannu gan Landlordiaid Cymdeithasol* yn y Rheolau Gweithdrefnau Sifil.

Nod y protocol cyn-gweithredu yw annog cyfathrebu rhwng landlordiaid a thenantiaid, gyda'r bwriad o osgoi cyfreitha a, lle mae angen achos llys, galluogi amser y llys i gael ei

ddefnyddio'n fwy effeithiol¹². Fodd bynnag, mae anghysondebau yn y modd y mae landlordiaid cymdeithasol yn cymhwyso'r protocol a'r modd y caiff ei ystyried yn y llys. Nid yw'n ofynnol i landlordiaid cymdeithasol ddangos eu bod wedi cydymffurfio â'r protocol drwy gyflwyno rhestr wirio ac, er bod rhai llysoedd yn annog landlordiaid i ddefnyddio eu rhestr wirio eu hunain ac mae gan rai ohonynt ffurflen yn cynnwys rhestr wirio, mae'r arfer yn amrywio ar y gorau. Efallai na fydd cydymffurfio â'r protocol yn cael ei ystyried o gwbl oni bai y caiff ei godi gan yr amddiffynnydd ac yna, cyn belled ag y bydd y landlord yn cadarnhau¹³ ei fod/bod wedi cydymffurfio ag ef, caiff hynny ei dderbyn gan y llys¹⁴. Er bod gan lawer o landlordiaid bolisiau cyn-gweithredu sy'n mynd y tu hwnt i safon ofynnol y protocol cyn-gweithredu, canfuom dystiolaeth hefyd nad yw'r protocol cyn-gweithredu yn cael ei ddilyn bob tro cyn i rywun fynd i'r llys.

Mae statws cyn-gweithredu o ran hawliadau ôl-ddyledion rhent yng Nghymru a Lloegr yn wahanol i'r Alban, lle mae 'gofynion cyn-gweithredu' wedi'u hymgorffori yn y gyfraith. Mae ein canlyniadau yn awgrymu bod angen asesu dichonolrwydd gofyniad cyn-gweithredu i Gymru.

Pan ddaw'n fater o rywbeth mor hanfodol bwysig â chartref rhywun, mae'n anghywir goddef anghysondeb yn y maes hwn. Mae angen safon ofynnol, gyson o ymateb ar denantiaid gan eu landlord ar gam cynnar, ataliol er mwyn arbed y trawma ariannol a phersonol o fynd â thenantiaid i'r llys ac, mewn rhai achosion, eu troi allan. Nid ydym yn awgrymu na ddylai tenantiaid byth gael eu troi allan: yn hytrach, rydym yn gofyn i bob achos beidio â symud ymlaen i gam y llys nes y gall landlordiaid cymdeithasol ddarparu tystiolaeth eu bod wedi defnyddio safon ofynnol o ymateb ac wedi cynnig atebion priodol a sensitif i'r tenant. Bydd hyn yn sicrhau cysondeb a thegwch i denantiaid, wrth beidio â rhoi baich gormodol ar y nifer o landlordiaid a fydd eisoes yn cyflawni'r safonau gofynnol hyn.

Cynlluniau talu afrealistig

Yn ystod ein hastudiaeth, roedd gan tua hanner ein cyfweleion o awdurdodau lleol a oedd mewn ôl-ddyledion rhent gynllun ad-dalu nad oeddent wedi cydymffurfio ag ef. Yng ngweddill yr achosion o ôl-ddyledion, nid oedd unrhyw gynllun ad-dalu ar waith adeg troi'r tenant allan. Drosodd a throsodd, cyfeiriodd y defnyddwyr gwasanaeth y cyfwelwyd â nhw at gyfraddau ad-dalu 'afrealistig' nad oeddent yn ystyried eu moddion ariannol cyfyngedig iawn. Mewn nifer o'r achosion hyn, arweiniodd ymyriadau gan weithwyr cymorth o elusennau tai ar herio cyfraddau ad-dalu misol yn y llys a'u lleihau i lefelau mwy hylaw. Yn yr achosion hyn, roedd tenantiaid yn dueddol o osgoi cael eu troi allan. Mae hyn yn awgrymu y gallai achosion llys fod yn llai effeithiol o ran adennill ôl-ddyledion na chytuno ar

¹² Mae copi o'r protocol i'w weld yma: <https://www.justice.gov.uk/courts/procedure-rules/civil/protocol/pre-action-protocol-for-possession-claims-by-social-landlords>.

¹³ Naill ai ar lafar neu drwy ddangos cofnod o geisio cysylltu.

¹⁴ *Information, Advice and Representation in Housing Possession Cases*, 25 Ebrill 2014, Prifysgol Rhydychen, Prifysgol Hull.

gynllun ad-dalu realistig. Crybwyllodd defnyddwyr gwasanaeth eu bod yn teimlo eu bod wedi'u hymddieithrio gan gynlluniau ad-dalu, yr oeddent yn gwybod o'r dechrau na fyddant yn gallu cydymffurfio â nhw.

Roedd tenantiaid a oedd yn wynebu achos llys yn gwerthfawrogi cael eu hatgyfeirio am gyngor tai annibynnol yn fawr. Y gwaith mwyaf cyffredin yr ymgwymerwyd ag ef yn yr achosion hyn oedd cynrychioli'r tenant yn y llys, cysylltu â'r cyngor a'r Adran Gwaith a Phensiynau, trafod cynlluniau ad-dalu, helpu ag apeliadau a cheisiadau, manteisio ar grantiau ac atgyfeirio i asiantaethau eraill.

Ffactorau allanol: tirwedd gyfnewidiol budd-daliadau lles ac oedi o ran cael budd-dal tai

Roedd barn eang ymhlith y rhanddeiliaid y gwnaethom siarad â nhw bod y gwaith sy'n mynd rhagddo i gyflwyno Credyd Cynhwysol, a chynlluniau yn y dyfodol i roi terfyn ar fudd-dal tai i denantiaid cymdeithasol yn gyson â'r sector preifat¹⁵, yn dod â heriau newydd ac yn mynnu ffyrdd newydd o weithio er mwyn sicrhau y gall tenantiaid ymdopi â'r newidiadau. Roedd pryder penodol y byddai pobl sengl ffit ac iach dan 35 oed yn dwy'n pwysau'r newidiadau.

Thema fynych yn yr ymchwil oedd tenantiaid yn wynebu cael eu troi allan o ganlyniad i ôl-ddyledion rhent a achoswyd gan drafferthion â budd-dal tai. Mae cytundebau lefel gwasanaeth a/neu brotocolau rhwng Atebion Tai awdurdodau lleol ac adrannau Budd-dal Tai yn hanfodol i oresgyn ôl-ddyledion rhent yn sgil oedi neu drafferthion â thaliadau budd-dal tai. Yn wir, mae'r cyfryw brotocolau ar waith yn y rhan fwyaf o awdurdodau yng Nghymru. Fodd bynnag, clywsom dystiolaeth o'r ffaith na all bob adran Atebion Tai fanteisio ar y system budd-dal tai, a bod hyn yn ei gwneud yn anoddach i landlordiaid atal troi allan.

Dulliau cosbol niweidiol

Yn ystod ein hymchwil, roedd yn amlwg bod llawer o landlordiaid cymdeithasol yn rhoi nifer uchel o 'Hysbysiadau Ceisio Meddiant' yn rheolaidd. Mewn un LCC, cyflwynwyd tua 1,500 ohonynt bob blwyddyn. Roedd agweddau landlordiaid tuag at ddefnyddio Hysbysiadau Ceisio Meddiant yn amrywio'n sylweddol. Roedd rhai ohonynt o'r farn y dylid eu defnyddio pan fetho popeth arall yn unig, ac yn teimlo y dylid ond eu defnyddio lle maent yn ceisio troi allan yn weithredol. Fodd bynnag, roedd landlordiaid cymdeithasol eraill yn teimlo bod yr hysbysiadau yn offeryn defnyddiol ar gyfer amlygu difrifoldeb y sefyllfa, ac yn datgan eu bod yn aml yn arwain at ymgysylltu'n well â thenantiaid.

Fodd bynnag, dywedodd tenantiaid a oedd wedi'u troi allan, neu wedi cael eu bygwth â chael eu troi allan, wrthym fod cyflwyno'r Hysbysiad Ceisio Meddiant (heb gynnig cymorth hefyd) wedi rhwystro eu dymuniad a'u gallu i ymgysylltu â landlordiaid i ddatrys y broblem, mewn gwirionedd. Felly, credwn y dylai Hysbysiadau Ceisio Meddiant ond cael eu

¹⁵ A fydd yn cael ei gyflwyno yn 2018 ac sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar bobl sengl dan 35 oed heb blant mewn tai cymdeithasol.

defnyddio mewn achosion lle mae pob ymdrech arall i ymgysylltu wedi methu. Yn bwysig, mae angen i landlordiaid ystyried yn ofalus cyn defnyddio Hysbysiadau Ceisio Meddiant ag aelwydydd a all fod yn agored i niwed.

Canfuom fod rhai landlordiaid yn defnyddio rhesymau troi allan gorfodol ar gyfer ôl-ddyledion rhent, yn arbennig drwy achosion 'di-fai' adran 21 mewn tenantiaethau cychwynol. Mae hyn er gwaethaf arweiniad Llywodraeth Cymru sy'n cynghori y dylid defnyddio rhesymau yn ôl disgrisiwn yn yr achosion hyn. Sefydlodd Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 ddiweddar egwyddor eang bod rhesymau gorfodol ar gyfer troi allan yn anghydnaws â diben tai cymdeithasol. Teimlwn ei fod yn bwysig bod Llywodraeth Cymru yn atgyfnerthu'r neges hon ymhlith landlordiaid cymdeithas er mwyn sicrhau, pan fydd tenantiaid yn mynd i ôl-ddyledion rhent, y dylent fod â'r hawl i amddiffyn eu hunain yn y llys, o leiaf.

Diffyg ymgysylltu â thenantiaid

Diffyg cynnwys tenantiaid mewn gwaith i'w hatal rhag cael eu troi allan yw'r rheswm sy'n cael ei ddyfynnu fwyaf dros landlordiaid cymdeithasol yn symud ymlaen i gam troi allan. Roedd y rhanddeiliaid landlordiaid cymdeithasol y cyfwelwyd â nhw ar gyfer yr astudiaeth hon yn llwyr gytûn mai'r rhwystr fwyaf rhag atal troi allan yw diffyg ymgysylltu â thenantiaid. Lle mae tenantiaid yn methu ymgysylltu, mae'n gadael y landlord heb lawer o ddewis ond symud ymlaen ag achos llys: sef cam gweithredu yr oedd pawb y cyfwelwyd â nhw yn credu'n bendant ei fod yn obaith olaf ac yn cael ei ystyried yn fethiant.

Serch hynny, mae ein hymchwil yn awgrymu bod llawer o landlordiaid cymdeithasol yn seilio eu polisïau atal ar dulliau 'synnwyr cyffredin' o ymgysylltu yn hytrach na dulliau sy'n seiliedig ar dystiolaeth. Rydym yn erfyn ar landlordiaid cymdeithasol i fabwysiadu dulliau yn seiliedig ar dystiolaeth i ymgysylltu â thenantiaid. Yn ogystal, mae'n hollol amlwg bod cyfran sylweddol o denantiaid sy'n arbennig o agored i niwed o ganlyniad i broblemau iechyd meddwl. Ar gyfer yr unigolion hyn, efallai y bydd angen ailddiffinio ymgysylltu ac addasu'r disgwyliadau er mwyn adlewyrchu nodweddion eu hafiechyd.

Ofnwn fod gan yr ymresymiad 'methu ymgysylltu' y potensial i ddod yn ymresymiad rhagosodedig ar gyfer landlordiaid, neu hyd yn oed yn esgus i fod yn wrth-risg, os byddant ond yn defnyddio 'un dull sy'n addas i bawb' i ysgogi tenantiaid i gydweithio â nhw tuag at atebion. Mae theori ymgysylltu a newid ymddygiad yn faes ymchwilio cymhleth sy'n esblygu'n gyson. Dylai dealltwriaeth soffistigedig o ymgysylltu â thenantiaid ddefnyddio meysydd niferus o wybodaeth.

Roedd y defnyddwyr gwasanaeth y siaradom â nhw yn teimlo bod diffyg ymgysylltiad â'r landlord, pan fydd tenantiaeth mewn perygl, yn bennaf oherwydd (i) ofn awdurdod, (ii) ofn y canlyniad, a (iii) anghenion cymorth heb eu bodloni sy'n rhwystro gallu'r unigolyn i ymgysylltu.

Gall landlordiaid hybu ymgysylltiad drwy:

- Gysylltiad sensitif a phriodol â'r tenant a defnyddio cymorth gan drydydd parti a thimau cyngor, yn ôl yr angen

- Mwy o ddulliau 'annog' a llai o ddulliau 'cosbi', gan roi pwyslais cyfartal ar gymorth yn ogystal â chanlyniadau
- Darparu cymorth priodol ar gyfer anghenion cymorth heb eu bodloni.

Casgliadau

Canfuom nifer o enghreifftiau o arfer da a rhai enghreifftiau o arfer rhagorol mewn gosodiadau cynhwysol ac mewn atal troi allan. Fodd bynnag, canfuom lawer o achosion hefyd lle'r oedd pobl wedi'u hallgau rhag cael tai cymdeithasol pan roedd yn amhriodol ac yn annheg gwneud hynny. Mewn rhai achosion, roedd yn oherwydd nad oedd polisïau landlordiaid yn ddigon cynhwysol, ac mewn achosion eraill, roedd hyn oherwydd nad oedd polisïau cynhwysol a oedd wedi'u datblygu'n dda yn cael eu dilyn. Mae ein tystiolaeth yn awgrymu y gellir gwneud mwy i sicrhau bod tai cymdeithasol yng Nghymru yn parhau i fodloni anghenion pobl ar incwm isel iawn.

Canfuom fod ôl-ddyledion rhent, a'r bygythiad canlyniadol o droi allan, yn digwydd am ddau brif reswm, gan mwyaf: (i) rhwystrau strwythurol, fel newidiadau i ddiwygio lles, cyflogaeth ansefydlog (neu dim cyflogaeth) a heriau o ran budd-dal tai a (ii) anghenion cymorth heb eu bodloni. Canfuom hefyd fod ymddygiad gwrthgymdeithasol yn aml yn digwydd o ganlyniad i fethu mynd i'r afael ag anghenion cymorth heb eu bodloni neu anghenion cymhleth. Mae sbardunau troi allan yn arwydd o broblemau sylfaenol ym mywyd unigolyn, a gwnaethom amlygu pwysigrwydd yr angen i landlordiaid asesu amgylchiadau'r tenant yn gyfannol.

Mae effaith bersonol troi allan yn ddinistriol, ac mae tenantiaid sy'n cael eu troi allan yn canfod eu hunain heb unrhyw gymorth i symud i dai sefydlog, yn wynebu digartrefedd hirdymor, ac yn datblygu neu'n cael profiad o ddirywiad i'w hanghenion cymorth, fel afiechyd meddwl a chorfforol a cham-drin sylweddol.

O ran effeithiau ariannol, ar hyn o bryd mae landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru yn gwario £7,879,059 y flwyddyn ar droi tenantiaid allan. Mae'r costau ehangach i sefydliadau eraill ar gyfer ymdrin â chanlyniadau'r achosion hyn o droi allan bron ddwywaith yn fwy eto. Mae troi tenantiaid allan o dai cymdeithasol yn costio cyfanswm o dros £24 miliwn y flwyddyn i'r economi yng Nghymru. Nid yw hyn yn ffordd gadarnhaol o ddefnyddio cyllid cyhoeddus.

Mae cost ariannol a dynol troi allan yn rhoi achos argyhoeddiadol dros yr angen i ddargyfeirio o leiaf rhywfaint o'r adnoddau hyn i ddatblygu ymestyniad i wasanaethau effeithiol, yn seiliedig ar gymorth, i atal troi allan. Canfuom fod rhaglenni atal troi allan yn debygol o fod yn gost effeithiol ar lefel partneriaeth. Mae hyn yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid gydweithio â'i gilydd, yn hytrach nag ar eu pennau eu hunain fel endidau economaidd hunanuddiannol, er lles pawb ar lefel ranbarthol, neu genedlaethol hyd yn oed.

Mae canfyddiadau'r astudiaeth hon yn amlygu meysydd arfer gorau yn ogystal â meysydd i'w gwella. Mae rhai o hanesion a phrofiadau tenantiaid yn awgrymu y gallai landlordiaid ddysgu rhywbeth, yn enwedig o ran eu dull o ymdrin â thenantiaid sy'n agored i niwed. Mae agwedd barhaus landlordiaid tuag at droi allan - 'mae unrhyw achos o droi allan yn fethiant' -

yn dangos eu bod yn ymwybodol o werth tenantiaeth gymdeithasol a'r costau pan fetho hyn. Rhaid gofyn felly, pam y mae cymaint o bobl yn cael eu troi allan o dai cymdeithasol o hyd?

Mae agwedd a dulliau landlordiaid cymdeithasol mewn perthynas ag atal troi allan yn amrywio, ac mae'n amlwg bod gwaith rhagorol yn cael ei wneud yng Nghymru ar hyn o bryd. Fodd bynnag, rydym yn poeni nad yw tenantiaid yn cael ymateb cyson i atal troi allan. Yn ogystal â datgelu'r dulliau gwahanol rhwng landlordiaid, mae ein hastudiaeth yn awgrymu efallai nad yw dyheadau landlordiaid sydd â pholisïau cynhwysol yn diferu i'r staff ar y rheng flaen bob tro, gan olygu bod agendor rhwng delfrydau polisi ac arfer gwirioneddol yn y fan a'r lle. Er enghraifft, er bod gan lawer o landlordiaid bolisïau cyn-gweithredu sy'n mynd y tu hwnt i safon ofynnol y protocol cyn-gweithredu, canfuom dystiolaeth hefyd nad yw'r protocol cyn-gweithredu yn cael ei ddilyn bob tro cyn i rywun fynd i'r llys.

Pan ddaw'n fater o rywbeth mor hanfodol bwysig â chartref rhywun, mae'n anghywir goddef anghysondeb yn y maes hwn. Mae angen safon ofynnol, gyson o ymateb ar denantiaid gan eu landlord ar gam cynnar, ataliol er mwyn arbed y trawma ariannol a phersonol o fynd â thenantiaid i'r llys ac, mewn rhai achosion, eu troi allan. Rydym yn awgrymu na ddylai unrhyw achos symud ymlaen i gam y llys nes y gall landlordiaid cymdeithasol ddarparu tystiolaeth eu bod wedi defnyddio safon ofynnol o ymateb ac wedi cynnig atebion priodol a sensitif i'r tenant. Bydd hyn yn sicrhau cysondeb a thegwch i denantiaid, wrth beidio â rhoi baich gormodol ar y nifer o landlordiaid a fydd eisoes yn cyflawni'r safonau gofynnol hyn.

Mae pwysigrwydd sicrhau atebion priodol i atal troi allan yn glir o'n canfyddiadau. Daeth pam y mae tenantiaid yn ymgysylltu – neu'n fwy cywir, pam nad ydynt yn ymgysylltu – i'r amlwg fel problem fawr y mae angen ei harchwilio yn y dyfodol. Diffyg cynnwys tenantiaid mewn gwaith i'w hatal rhag cael eu troi allan yw'r rheswm sy'n cael ei ddyfynnu fwyaf dros landlordiaid cymdeithasol yn symud ymlaen i'r cam troi allan. Serch hynny, ofnwn fod gan yr ymresymiad 'methu ymgysylltu' y potensial i ddod yn ymresymiad rhagosodedig ar gyfer landlordiaid, neu hyd yn oed yn esgus i fod yn wrth-risg, os byddant ond yn defnyddio 'un dull sy'n addas i bawb' i ysgogi tenantiaid i gydweithio â nhw tuag at atebion.

Canfuom y gall nifer o ddulliau hybu ymgysylltiad tenantiaid, gan gynnwys: landlordiaid yn mabwysiadu cysylltiad sensitif a phriodol â'r tenant; defnyddio mwy o ddulliau 'annog' a llai o ddulliau 'cosbi', a darparu cymorth priodol i denantiaid ar gyfer unrhyw broblemau y gallai fod ganddynt sy'n eu rhwystro rhag ymgysylltu'n llwyddiannus. Dim ond pan edrychir ar amgylchiadau tenantiaid yn gyfannol, ac y caiff dulliau atal priodol eu mabwysiadu, y bydd landlordiaid yn gweld eu cyfraddau ymgysylltiad â thenantiaid yn gwella.

Yn hytrach na dull synnwyr cyffredin ad hoc, rydym yn annog landlordiaid cymdeithasol i fabwysiadu dulliau yn seiliedig ar dystiolaeth i ymgysylltu â thenantiaid. Yn ogystal, mae'n hollol amlwg bod cyfran sylweddol o denantiaid sy'n arbennig o agored i niwed o ganlyniad i broblemau iechyd meddwl. Ar gyfer yr unigolion hyn, efallai y bydd angen ailddiffinio ymgysylltu ac addasu'r disgwyliadau er mwyn adlewyrchu nodweddion eu hafiechyd.

Yn yr hinsawdd ariannol heriol hon, rydym yn gweld mwyfwy o landlordiaid cymdeithasol dan bwysau wrth iddynt geisio cydbwyso eu rhwymedigaethau cymdeithasol â'u hyfywedd ariannol. Serch hynny, rydym yn gobeithio y bydd yr adroddiad hwn yn cyseinio â landlordiaid ac yn ailddatgan eu credu yn ethos cymdeithas y gwasanaeth y maent yn ei ddarparu.

Mae diwygio lles a llymder yn amlwg yn rhoi landlordiaid dan bwysau sylweddol. Yn wir, gallai'r ffordd y maent yn ymateb i'r pwysau hwn ddiffinio rôl y sector am flynyddoedd lawer. A fydd yn fater o gau'r drws, rhoi'r gadwyn arno a'i agor ond i'r tenantiaid mwyaf abl yn ariannol ac y tybir mai nhw yw'r rhai diogelaf, gan arwain at sector sy'n ariannol iach, ond heb galon gymdeithasol? A fydd yn arwain at fwy o amodoldeb er mwyn ceisio rheoleiddio ymddygiad tenantiaid, p'un a yw hynny o ran dod o hyd i waith neu fabwysiadu ffyrdd iach o fyw, neu eu gwthio i fodolau eraill o ymddygiad sy'n dderbyniol yn gymdeithasol?

Ynteu a fydd landlordiaid yn glynu wrth eu diben cymdeithasol drwy barhau i ddarparu cartrefi, diogelwch a chyfleoedd bywyd i'r rhai sydd eu hangen: diben sydd mor hanfodol bwysig nad oes modd ei orbwysleisio.

Argymhellion

Gosodiadau ariannol gynhwysol

Rydym yn dadlau y gellir gwneud mwy i sicrhau bod tai cymdeithasol yng Nghymru yn parhau i fodloni anghenion pobl ar incymau isel iawn. Ein hargymhelliad yw bod landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru a Llywodraeth Cymru yn cydweithio â'i gilydd i ddatblygu dull Cymru-gyfan ar gyfer gosodiadau ariannol gynhwysol. Byddai angen i'r dull hwn gael ei ddatblygu mewn partneriaeth â'r sector, ond rydym yn awgrymu y gallai gynnwys, er enghraifft:

- Dull safonedig ar gyfer asesu fforddiadwyedd, gan gynnwys ymgynghorwyr ariannol annibynnol sydd wedi'u cofrestru â'r Awdurdod Ymddygiad Ariannol (FCA), lle bo hynny'n briodol
- Paramedrau ar gyfer defnydd derbyniol o bolisiau rhent ymlaen llaw, gan gyfeirio at ffynonellau o gymorth er mwyn sicrhau nad yw tenantiaid yn dechrau tenantiaeth newydd mewn dyled
- Paramedrau ar gyfer pryd y gall pobl gael eu hallgau o restrau aros oherwydd ôl-ddyledion blaenorol, er mwyn sicrhau nad yw pobl yn cael eu hallgau o'r rhestr pan maent yn gwneud ymdrech resymol i ad-dalu'r ddyled
- Llwybr cyffredin cytûn i bobl sydd wedi cael eu gwrthod rhag cael tenantiaeth am resymau fforddiadwyedd, er mwyn iddynt gael eu cynorthwyo'n rhagweithiol i ddod o hyd i lety fforddiadwy arall
- Cofnodi a monitro demograffeg ymgeiswyr sydd wedi cael eu gwrthod rhag cael tenantiaeth am resymau fforddiadwyedd, gan gynnwys nodweddion gwarchoddedig.

Rydym hefyd yn dadlau bod rhaid i'r dull gynnwys ymrwymiad gan landlordiaid i beidio byth â gwrthod tenantiaeth am resymau fforddiadwyedd os yw rhent tenant yn cael ei dalu'n llawn gan Fudd-dal Tai/Credyd Cynhwysol, os nad oes unrhyw ddewisiadau tai addas eraill ar gael ar y pryd.

Yn olaf, rydym yn croesawu'r adroddiad diweddar gan Cartrefi Cymunedol Cymru a CLILC ar ddatblygu tai a rennir i bobl dan 35 oed. Mae gwaith eisoes yn mynd rhagddo yn y sector cymdeithasol i ddatblygu tai fforddiadwy i bobl ifanc yn sgil terfyn y Lwfans Tai Lleol ar renti cymdeithasol. Rydym yn argymhell y dylai pob landlord cymdeithasol fynd i'r afael â'r her hon sydd ar ddod yn rhagweithiol, gan edrych ar amrywiaeth o atebion, gan gynnwys llety a rennir ac unedau sengl â chost isel.

Osgoi achosion llys diangen

Mae'r ymchwil hon yn awgrymu'n gryf nad yw'r *Protocol Cyn-gweithredu ar gyfer Hawliadau Meddiannu gan Landlordiaid Cymdeithasol* yn cael ei ddilyn bob tro. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn cydweithio â landlordiaid cymdeithasol, tenantiaid a'r sector tai ehangach i archwilio dichonolrwydd *gofynion* cyn-gweithredu newydd, gan ddilyn esiampl Llywodraeth yr Alban. Byddai gofynion cyn-gweithredu yn sicrhau nad oes rhaid i denantiaid ddioddef straen a thraul achos llys oni bai bod popeth arall wedi methu. Byddai'n lleddfu pwysau ar dimau Atebion Tai, y llysoedd a gwasanaethau cyngor. Byddai angen i landlordiaid ddarparu tystiolaeth i'r llys bod y gofynion wedi'u dilyn.

Gallai gofynion penodol gynnwys, er enghraifft:

- Atgyfeirio i gyngor annibynnol ar arian a thai
- Asesiad o anghenion cymorth
- Trafod cynllun ad-dalu realistig
- Disgwyliad na chaiff rhesymau troi allan gorfodol byth eu defnyddio ar gyfer ôl-ddyledion rhent
- Gofyniad bod rhaid i landlordiaid wneud ymdrech resymol i helpu tenantiaid i fynd i'r afael ag unrhyw broblemau â budd-dal tai neu wneud cais am Daliadau Tai yn ôl Disgresiwn cyn cyflwyno rhybudd
- Helpu tenantiaid i reoli taliadau rhent drwy eu helpu i agor cyfrifon 'pot jam' undeb credyd, neu osod Trefniadau Talu Amgen dan y Credyd Cynhwysol
- Atgyfeirio'n gynnar i wasanaethau Atebion Tai awdurdodau lleol
- Yn achos honiadau o ymddygiad gwrthgymdeithasol, atgyfeirio i brosiect cymorth ataliol.

Dylai nod y gofynion fod i sefydlu safon ofynnol gytûn ar gyfer pob landlord cymdeithasol. Ni ddylai fygu creadigrwydd neu rwystro dulliau arloesol, lleol i atal troi allan mewn unrhyw ffordd.

Datblygu cronfa wybodaeth am atal troi allan

Yn aml, mae ymgysylltu â thenantiaid sydd mewn perygl o golli eu cartref yn anodd. Dywedodd landlordiaid wrthym na fydd yr hyn sy'n gweithio i ymgysylltu ag un tenant yn gweithio ag un arall, o reidrwydd.

Roedd yn amlwg o'n hymchwil bod landlordiaid eisoes yn defnyddio dulliau arbenigol penodol i hybu ymgysylltiad â thenantiaid. Fodd bynnag, nid yw'r dulliau hyn yn effeithiol bob tro, a gallant fod yn wrthgynhyrchiol hyd yn oed, gan wneud i denantiaid gilio'n ôl ymhellach a gwaethygu unrhyw gyflyrau iechyd meddwl presennol. Mae rhai landlordiaid yn defnyddio'r bygythiad o droi allan yn rheolaidd fel 'cosb' i gymell ymgysylltiad. Yn fwy cyffredinol, nid yw ymdrechion i ymgysylltu â thenantiaid, p'un a yw hynny drwy 'gosbau' neu 'anogaeth' neu ddull arall, wedi'u seilio ar dystiolaeth gadarn o'r hyn sy'n gweithio bob tro, gan arwain at wastraffu llawer o ymdrech.

Rydym yn argymhell bod landlordiaid cymdeithasol a Llywodraeth Cymru yn cydweithio â'i gilydd i wella'r gronfa wybodaeth bresennol am atal troi allan ac ymgysylltu â thenantiaid. Mae llawer o botensial i ddysgu o feysydd gwybodaeth fel theori newid ymddygiad, sy'n rhoi mewnwelediadau defnyddiol ym meysydd iechyd cyhoeddus a chynaliadwyedd ar hyn o bryd, a chymhwyso'r egwyddorion hyn i dai cymdeithasol mewn ffordd greadigol ac arbrolfol.

Daeth iechyd meddwl i'r amlwg fel thema ganolog yn ein hymchwil. Mewn rhai achosion, nid oedd afiechyd meddwl yn cael ei gydnabod gan staff y rheng flaen ac, mewn arall, fe'i cydnabuwyd ond ni wnaed unrhyw beth o ganlyniad i hynny. Mae'r berthynas rhwng iechyd meddwl ac ymgysylltu yn un dyngedfennol i landlordiaid ei deall.

Dylai pob gweithiwr tai proffesiynol ar y rheng flaen gael hyfforddiant ar sut i adnabod materion iechyd meddwl posibl (ac atgyfeirio i weithiwr gofal iechyd proffesiynol perthnasol), a gweithio'n sensitif â phobl sydd ag afiechyd meddwl. Hyd yn oed pan nad oes diagnosis swyddogol, dylai staff y rheng flaen fod yn sensitif i sefyllfa'r tenant a chyfeirio, neu atgyfeirio, pan dybir bod anghenion cymorth heb eu bodloni. Rydym yn argymhell bod gan bob tîm tai ar y rheng flaen weithiwr iechyd meddwl proffesiynol a enwir, yn yr un modd â thimau Atebion Tai awdurdodau lleol dan Gynllun Cyflawni Iechyd Meddwl Llywodraeth Cymru.

Yn olaf, rydym yn awgrymu y gallai fod yn ddefnyddiol i landlordiaid rannu eu dulliau atal drwy hyb arfer da canolog ar-lein. Gallai hwn fod yn lle i landlordiaid rannu beth sy'n gweithio i bwy a phryd, o ran atal troi allan. Gallai un dewis gynnwys lleoli'r hyb yn yr adran tai ar wefan CLILC (a oedd yn cael ei datblygu adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn).

Cynorthwyo timau Atebion Tai awdurdodau lleol i atal digartrefedd

Mae ein hastudiaeth yn awgrymu bod angen i landlordiaid cymdeithasol weithio ar y cyd er mwyn gwneud dewisiadau amgen i droi allan yn werth chweil yn ariannol, gan rannu'r costau a'r risgiau ar lefel ranbarthol neu genedlaethol. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn ymgymryd â rôl gydlynu er mwyn ail-fantoli'r gwariant presennol ar droi allan tuag at argaeledd gwell ar gyfer gwasanaethau ataliol yn seiliedig ar gymorth.

Rydym yn argymhell bod angen gwneud mwy i sicrhau bod timau Atebion Tai a Budd-dal Tai awdurdodau lleol yn gweithio ar y cyd. Canfu ein hymchwil fod nifer o awdurdodau yng Nghymru lle nad yw gwybodaeth am hawliadau budd-dal tai yn cael ei rhannu ag Atebion Tai. Gallai mynd i'r afael â'r diffyg cydweithrediad hwn fynnu ymyrraeth gan Lywodraeth Cymru.

Rydym yn argymhell bod Pwyllgorau Cydweithredol Rhanbarthol Cefnogi Pobl yn ystyried canfyddiadau'r astudiaeth hon wrth wneud argymhellion yn y dyfodol ynghylch blaenoriaethau gwario lleol.

Mae cyllid pontio digartrefedd awdurdodau lleol wedi ei leihau'n sylweddol yn 2016/17, a disgwylir rhagor o doriadau yng nghyllideb nesaf Llywodraeth Cymru. Mae'r toriad hwn eisoes wedi arwain at roi awdurdodau yn lleihau eu cyllidebau atal digartrefedd, sy'n debygol o leihau gallu awdurdodau i helpu pobl i fanteisio ar y sector rhentu preifat. Dylai Llywodraeth Cymru gadw'r cyllid, o leiaf ar lefelau 2016/17, er mwyn galluogi awdurdodau lleol i gyflawni deddfwriaeth Llywodraeth Cymru.