



Tlodi ac allgáu cymdeithasol: Adolygiad o'r cyflenwad tai fforddiadwy

Cefndir

Comisiynwyd Canolfan Polisi Cyhoeddus Cymru gan Lywodraeth Cymru i adolygu strategaethau, rhaglenni ac ymyriadau tlodi ac allgáu cymdeithasol ledled y byd. Yn rhan o'r gwaith hwn, comisiynwyd y Ganolfan Dadansoddi Allgáu Cymdeithasol (CASE) yn Ysgol Economeg Llundain (LSE) i gynnal adolygiad o'r dystiolaeth ryngwladol ar bolisïau a rhaglenni addawol a gynlluniwyd i leihau tlodi ac allgáu cymdeithasol ar draws deuddeg maes polisi allweddol. Mae'r papur briffio hwn yn crynhoi'r canfyddiadau ynghylch y cyflenwad tai fforddiadwy.

Cyflwyniad

Gall tai chwarae rhan bwysig wrth atal a lleddfu effeithiau tlodi ac allgáu cymdeithasol, ond gallant hefyd atgynhyrchu a gwaethygu'r anfantais bresennol. Mae eu heffaith yn dibynnu ar sut mae'r system dai yn ffurfio argaeledd, cost, ansawdd, lleoliad a sicrwydd llety.

Mae system y Deyrnas Unedig wedi blaenoriaethu perchentyaeth a buddsoddiad cyhoeddus ar ochr y galw ers amser maith, gan grebachu'r sector rhentu cymdeithasol a thanseilio'r hyn a oedd ar un adeg yn elfen effeithiol iawn o'r wladwriaeth les. Mae'r system hefyd yn cynyddu gwahanu gofodol, sy'n effeithio ar allgáu cymdeithasol.

Mae darparu tai gwirioneddol fforddiadwy wedi cael ei ddiogelu'n fwy yng Nghymru nag yn Lloegr, ond mae cyfleoedd i wella.

Tystiolaeth o effeithiolrwydd polisi

Mae'r adolygiad hwn yn canolbwyntio ar bolisïau sy'n hyrwyddo fforddiadwyedd tai yn y sector rhentu preifat a chymdeithasol ac, yn benodol, ar bolisïau'r ochr gyflenwi. Mae'r adolygiad yn cyferbynnu polisïau sy'n cefnogi 'model deuolaidd' (sy'n rhoi blaenoriaeth i hybu perchentyaeth a chyfyngu ar fynediad at dai cymdeithasol) a pholisïau sy'n cefnogi 'model marchnad gymdeithasol' (sy'n rheoleiddio a rhoi cymhorthdal i'r sector rhentu preifat ac yn ehangu mynediad at dai cymdeithasol).

Gall hyrwyddo rheoleiddio, safonau ansawdd a diogelu tenantiaid yn y sector rhentu preifat hyrwyddo mwy o fforddiadwyedd yn y sector rhentu preifat a chyfrannu at system fforddiadwyedd ehangach.

Yn y DU, y dull 'deuolaidd' sy'n dominyddu. Fodd bynnag, gellir dysgu gwersi o wledydd eraill yn Ewrop, lle mae'r sector rhentu cymdeithasol yn cystadlu â'r sector rhentu

preifat, gan greu system 'fforddiadwyedd ehangach' sy'n annog safonau uwch ac yn ffrwyo costau tai gormodol. Felly, gallai cynyddu'r cyflenwad tai fforddiadwy nid yn unig sicrhau enillion tymor byr, ond hefyd wella fforddiadwyedd tai yn y tymor hir a lleihau ansefydlogrwydd y farchnad dai.

Polisiau sy'n cefnogi systemau tai 'deulaidd'

Yn y Deyrnas Unedig, **nid yw tai rhent preifat** yn cael eu trin yn ffafril o ran trethi a chymorthdaliadau o gymharu â gwledydd eraill. Mae hyn yn bennaf oherwydd bod polisiau'n canolbwyntio mwy ar hyrwyddo perchentyaeth. Dangosir bod ansicrwydd tai yn gyson uwch ymhlith rhentwyr preifat na pherchnogion ym mhob gwlad yn Ewrop, ond mae tystiolaeth yn dangos y gall rhentu fod yn fath llai ansicr o ddeiliadaeth nag ydyw ar hyn o bryd yn y DU, yn dibynnu ar y polisiau sy'n ei reoleiddio a'i gefnogi.

Nid yw **perchentyaeth** yn ateb i broblem ansicrwydd a thlodi. Gall dulliau polisi sy'n blaenoriaethu perchentyaeth fod yn broblem o ran mynd i'r afael â thlodi ac allgáu cymdeithasol. Nid dim ond oherwydd bod y rhan fwyaf o gynlluniau'n cael eu targedu'n wael, ond oherwydd gallant waethygu problemau fforddiadwyedd tai mewn gwirionedd. Hefyd, gallant hybu'r galw a chyfrannu at brisiau tai uwch ac ansefydlogrwydd, gan efallai llesteirio cefnogaeth ar gyfer mathau eraill o dai, trwy gyfrif am gyfran sylweddol o wariant y llywodraeth.

Mae'r sector rhentu cymdeithasol wedi crebachu yn ystod y degawdau diwethaf mewn llawer o wledydd heb fawr o eithriadau. Mewn system ddeulaidd fel yn y Deyrnas Unedig, mae tystiolaeth y bu'r sector rhentu cymdeithasol yn elfen arbennig o effeithiol o'r wladwriaeth les, gan gynnig 'rhwyd ddiogelwch' a lliniaru effeithiau lefelau uchel o dlodi incwm. Fodd bynnag, mae gwledydd y Deyrnas Unedig wedi symud i gyfeiriadau gwahanol yn ystod y blynyddoedd diwethaf gan fod Lloegr, yn

arbennig, wedi symud oddi wrth rwyd ddiogelwch i 'fodel ambiwlans' o dai, lle mae tai cymdeithasol yn cael eu hystyried yn 'lloches dros dro' mewn argyfyngau.

Er bod gweinyddiaethau datganoledig, gan gynnwys Cymru, wedi gweithredu i gadw model rhwyd ddiogelwch ac mae'r Alban wedi cymryd camau i'w chryfhau, mae'r duedd hon yn gyffredin i systemau deuolaidd eraill, megis yr Unol Daleithiau, Canada, Seland Newydd neu Awstralia, lle mae diwygiadau, er enghraifft, wedi arwain at roi terfyn ar sicrwydd deiliadaeth a chynyddu'r crynodiad o aelwydydd difreintiedig yn y sector.

Dylid rhoi blaenoriaeth i hybu darpariaeth tai cymdeithasol sy'n wirioneddol fforddiadwy, yn sicr ac o ansawdd uchel.

Yn gyffredinol, mae hyn yn awgrymu, mewn systemau 'deulaidd', **bod tai rhent cymdeithasol yn gallu chwarae rhan hanfodol wrth ddarparu llety sefydlog, diogel a fforddiadwy. Fodd bynnag, er mwyn i'r sector wneud hyn, dylid gwrthsefyll tueddiadau tuag at gwtogi tai cymdeithasol. Dylid rhoi blaenoriaeth i hybu'r ddarpariaeth tai cymdeithasol a sicrhau sicrwydd deiliadaeth a gwella ansawdd ar draws y sectorau rhentu preifat a thai cymdeithasol.** Mae llawer o wledydd 'deulaidd' wedi gweld mwy o gefnogaeth i ymyriadau ochr gyflenwi, er enghraifft gyda chynlluniau sydd â'r nod o wella'r cyflenwad o dai fforddiadwy drwy ddarparwyr di-elw.



Modelau tai 'marchnad gymdeithasol'

Gellir gweld dull gwahanol o ddarparu tai mewn gwledydd sydd wedi cael eu cynnwys mewn 'cyfundrefn unedol' yn hanesyddol, sy'n cael ei nodweddu gan gystadleuaeth rhwng y sector rhentu a pherchentaeth. Nodweddir yr Iseldiroedd, er enghraifft, gan sector tai cymdeithasol arbennig o fawr lle mae'r darparwyr yn gymdeithasau tai i raddau helaeth, tra bod gan yr Almaen sector rhentu preifat mawr ond annodweddiadol hefyd. Mewn rhai gwledydd sydd â dull 'cyffredinol' cryf o ddarparu, fel Sweden, mae'r gwahaniaeth rhwng tai cymdeithasol a deiliadaethau eraill yn arbennig o aneglur. Yr hyn sydd o ddiddordeb mawr yn y gwledydd hyn yw i ba raddau y mae eu system dai yn hwyluso'r hyn a ddiffiniwyd fel 'marchnad gymdeithasol'.

Mewn marchnadoedd cymdeithasol, mae'r rhyngweithio rhwng tai rhent cymdeithasol a phreifat yn lleihau costau tai a gwahanu, gan ddangos y rôl allweddol y gall yr ymyriadau ochr gyflenwi hynny ei chwarae wrth hwyluso fforddiadwyedd tai ehangach. Mae dadansoddi'r systemau hyn yn tynnu sylw at rai elfennau allweddol sy'n eu cefnogi, er enghraifft mewn perthynas â pholisïau sy'n rheoli rhyddhau tir. Er enghraifft, caniateir i awdurdodau lleol yn yr Almaen gapio gwerthoedd tir ar brisiau cyn caniatâd ar yr adeg y rhoddir caniatâd cynllunio, ac mae ganddynt yr hawl i gaffael tir am gostau rhesymol a chasglu rhan o'r 'enillion cynllunio'.

Mae hyn yn gwrthgyferbynnu â system y Deyrnas Unedig sydd o fudd mawr i'r tiffeddiannwr ac yn rhagweld gweithdrefnau mwy cymhleth i sicrhau rhan o'r enillion cynllunio i helpu i ariannu tai cymdeithasol a seilwaith. I'r cyfeiriad hwn, mae galwadau diweddar i ddiwygio Deddf Digollediad Tir 1961 yn bwysig gan y byddent yn caniatáu i'r cydbwysedd hwn newid a sicrhau bod arian ar gael i hybu seilwaith ac adeiladu tai fforddiadwy.

Mae tystiolaeth gymharol wedi dangos y ffordd y mae cyfundrefnau unedol a nodweddir gan fodel 'fforddiadwyedd ehangach' wedi chwarae rhan amddiffynnol yn ystod yr argyfwng ariannol byd-

eang. Er enghraifft, mae gan Awstria drefn unedol a nodweddir gan sector rhentu cymdeithasol mawr, gydag 80% o aelwydydd yn gymwys, tra bod trefn ddeulaidd yn Iwerddon, fel y Deyrnas Unedig. Yn Awstria, fe wnaeth adeiladu mwy o dai yn y sector cymdeithasol helpu i liniaru effaith gostyngiad mewn allbwn tai preifat yn ystod yr argyfwng ariannol byd-eang. Mae cystadleuaeth rhwng y sector rhentu cymdeithasol a phreifat yn Awstria yn cyfrannu at leihau rhenti a chodi safonau.

I'r gwrthwyneb, fe wnaeth sector tai cymdeithasol gweddol fach Iwerddon sbarduno anwadalrwydd yn y farchnad dai breifat. Yma, roedd lefelau isel o ddarpariaeth tai cymdeithasol yn golygu bod angen gwariant cyhoeddus helaeth ar lwfansau tai ar gyfer aelwydydd rhentu preifat a oedd yn cynyddu'r galw ymhellach a chwyddo rhenti a phrisiau tai.

Camau gweithredu addawol

Daw'r adolygiad i ben gyda chymau gweithredu addawol i'w hystyried yng nghyd-destun Cymru, a'r rheiny'n rhai sy'n deillio o'r dadansoddiad o'r llenyddiaeth ryngwladol:

1. Dylid rhoi blaenoriaeth i hybu darpariaeth tai cymdeithasol sy'n wirioneddol fforddiadwy, yn sicr ac o ansawdd uchel.
 - Mae prinder tai cymdeithasol yn arwain at fathau o ddogni, yn cynyddu'r gystadleuaeth am gartrefi ac yn cynyddu costau yn y sector preifat.
 - Gall atebion tymor byr sy'n canolbwyntio ar gynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol arwain at newid systemig tymor hir – gan greu'r amodau sy'n angenrheidiol i'r system gynyddu 'fforddiadwyedd ehangach'.
 - Ceir tystiolaeth bod systemau sy'n hyrwyddo fforddiadwyedd ehangach ar draws y system dai yn lleihau costau ac ansefydlogrwydd, yn cynyddu safonau ansawdd ac yn lleihau gwahanu.

2. Gall hyrwyddo rheoleiddio, safonau ansawdd a diogelu tenantiaid yn y sector rhentu preifat hyrwyddo mwy o fforddiadwyedd yn y

sector rhentu preifat a chyfrannu at system fforddiadwyedd ehangach.



Rhagor o wybodaeth

I gael yr adroddiad llawn, gweler Bucelli, I., a McKnight, A. (2022). *Tlodi ac allgáu cymdeithasol: adolygiad o dystiolaeth ryngwladol ar y cyflenwad tai fforddiadwy*. Caerdydd: Canolfan Polisi Cyhoeddus Cymru.

Ynghylch Canolfan Polisi Cyhoeddus Cymru

Yma yn y Ganolfan, rydym yn cydweithio ag arbenigwyr polisi blaenllaw i roi tystiolaeth a chyngor annibynnol o ansawdd uchel i weinidogion, y gwasanaeth sifil a gwasanaethau cyhoeddus Cymru, sy'n eu helpu i wella penderfyniadau a chanlyniadau polisi.

Mae'r Ganolfan, sy'n cael ei hariannu gan y Cyngor Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol

a Llywodraeth Cymru, yn rhan o Brifysgol Caerdydd ac yn aelod o What Works Network y Deyrnas Unedig.

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:

Dan Bristow

+44 (0)29 2087 5345

dan.bristow@wcpp.org.uk

Canolfan Polisi Cyhoeddus Cymru

Prifysgol Caerdydd, Sbarc/Spark, Ffordd Maindy, Caerdydd CF24 4HQ



www.wcpp.org.uk/cy



029 2087 5345



info@wcpp.org.uk



@WCfPP

