



promoting equality in housing
hybu cydraddoldeb ym maes tai



LLORIAU: 3 BLWYDDYN YMLAEN

**Compendiwm ymarfer ar ddarparu lloriau
mewn tai cymdeithasol yng Nghymru.**

Medi 2023

TPAS Cymru
www.tpascymru.com

Tai Pawb
www.taipawb.org

Cwmni cyfyngedig trwy warant: 5282554 | Elusen gofrestrdig: 1110078

BETH SYDD YN YR ADRODDIAD YMA?	1
PAM RYDYN NI WEDI EI YSGRIFENNU?	1
METHODOLEG	2
RHAN 1: CADW LLORIAU PRESENNOL	3
Cyd-destun	3
Addasrwydd lloriau	4
Lliniaru risgiau iechyd a diogelwch	5
Cyfran yr ailosodiadau lle cedwir lloriau presennol	6
Tynnu oherwydd dewisiadau tenantiaid	6
Cadw lloriau presennol - proses gwneud penderfyniadau, dewis tenantiaid a dyraniadau	7
Cytundebau rhoddion	8
Glanhau lloriau presennol	9
Effaith cadw lloriau presennol – y pethau cadarnhaol a’r heriau	10
Cadw lloriau presennol: awgrymiadau landlordiaid	12
Arfer Da: Greenstream – prosiect lloriau fforddiadwy	12
Arfer Da: peilot ClwydAlyn	13
RHAN 2: DARPARU LLORIAU MEWN GOSODIADAU NEWYDD	14
Cyd-destun	14
Sefydliadau eraill sy’n darparu (rhywfaint) o loriau mewn gosodiadau newydd	15
Arfer Da: Safon eiddo gwag Cymdeithas Tai Sir Fynwy	15
Arfer Da: Peilot Grŵp POBL	16
Cyfrannau’r tenantiaid sy’n derbyn lloriau newydd mewn gosodiadau newydd	18
Dewis a gynigir	18
Perchnogaeth a thaliadau	19
Math a chost gorchuddion llawr	19
Effaith darparu lloriau newydd – y pethau cadarnhaol a’r heriau	20
Darparu lloriau newydd: awgrymiadau landlordiaid	21
EFFAITH ADRODDIAD LLORIAU	22
CRONFA CYMORTH DEWISOL	22

Beth sydd yn yr adroddiad yma?

Yn yr adroddiad hwn rydym ni:

- **Yn rhannu arfer gan ddarparwyr tai cymdeithasol Cymru ar ddarparu lloriau mewn tai cymdeithasol i helpu aelodau i baratoi ar gyfer newidiadau posibl a gyflwynir gan SATC 2023**
- **Yn casglu effeithiau adroddiad LLORIAU ac yn awgrymu gwaith a chymorth sydd eu hangen yn y dyfodol yn y maes hwn i wneud mynediad at loriau da mewn tai cymdeithasol yn realiti yng Nghymru**



Pam rydym wedi ei ysgrifennu?

Yn 2020, cyhoeddodd TPAS Cymru adroddiad LLORIAU a oedd yn edrych ar y diffyg darpariaeth lloriau mewn tai cymdeithasol.

Nod yr adroddiad oedd ystyried yr arfer sy'n ymwneud â thai gwag a lloriau ymhlith landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru yn ogystal ag archwilio profiadau tenantiaid cymdeithasol a'u heffaith arnynt.

Canfu'r adroddiad mai anaml y mae unrhyw loriau neu garpedi wedi'u gosod mewn tai cymdeithasol – ac eithrio lloriau gwrthlithro mewn ceginau ac ystafelloedd ymolchi – pan fydd tai newydd yn cael eu gosod. Yn ogystal, ychydig o ddarparwyr oedd yn cynnig lloriau i denantiaid fel arfer safonol oni bai bod angen yn cael ei nodi gan asesiad therapi galwedigaethol neu broses arall yn nodi bregusrwydd.

Datgelodd yr adroddiad hefyd effeithiau negyddol eang diffyg lloriau ar denantiaid cymdeithasol, a chafodd llawer ohonynt eu profi gan grwpiau a warchodir o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010. Dywedodd tenantiaid wrthym fod y gost o brynu lloriau addas yn afresymol, yn gysylltiedig yn bennaf ag incwm isel a diffyg arian. Roedd materion eraill a adroddwyd gan denantiaid yn cynnwys diffyg cynhesrwydd, diogelwch a sain yn eu cartrefi, problemau iechyd gan gynnwys anawsterau anadlu ac iselder. Roedd ymatebion gan denantiaid â phlant yn tynnu sylw at faterion diogelwch gyda lloriau concrit caled neu bren – gan gynnwys sblintiau – a chynnydd mewn unigrwydd ac arwahanrwydd o ran eimlo na allent wahodd ffrindiau draw.

Ein gobaith oedd y byddai adroddiad LLORIAU yn sail i ddull adeiladol o gydweithio i archwilio a gwella'r arferion gosod yng Nghymru. Trowyd y gobeithion hyn yn realiti yn gyflym.



Roedd diddordeb eang a chadarnhaol gan landlordiaid cymdeithasol a oedd wedi ymrwymo i newid eu polisiâu a'u harferion wedi ein galluogi i sefydlu ein grŵp gweithredu LLORIAU. Roedd landlordiaid cymdeithasol, cydweithwyr yn Llywodraeth Cymru a sefydliadau eraill â diddordeb yn bresennol yn y grŵp. Cyfarfu'r grŵp yn rheolaidd, gan rannu syniadau ac mewn llawer o achosion dysgu, treialu a mabwysiadu arferion newydd a arweiniodd at welliannau yn y ddarpariaeth lloriau a bywydau tenantiaid a wasanaethir gan landlordiaid cymdeithasol.

Yn 2022, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ymgynghoriad ar fersiwn ddrafft Safon Ansawdd Tai Cymru 2023 (SATC 2023), gydag elfen newydd yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid ddarparu gorchuddion llawr addas ym mhob ystafell gyfanheddol adeg newid tenantiaeth – newid a groesawyd gan TPAS Cymru, Tai Pawb a sefydliadau partner.

Gan fod safon ddrafft SATC 2023 yn cael ei dylunio a llawer o ddarparwyr tai cymdeithasol yn ystyried eu polisi a'u harferion lloriau, bydd yr adroddiad hwn, sy'n ymgorffori'r hyn a ddysgwyd o waith LLORIAU, yn arf defnyddiol ar gyfer dysgu a gwybodaeth.



Ym mis Mai 2023, rhyddhaodd Altair, a ariannwyd gan Sefydliad Longleigh, ei adroddiad **Gosod Golygfa ar Ddarparu Gorchuddion Llawr mewn Tai Cymdeithasol**. Mae'r adroddiad yn cynnwys nifer o astudiaethau achos defnyddiol o Loegr ac ystyriaethau, a fydd, ochr yn ochr â'r crynodeb hwn, yn arf defnyddiol i landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru.



Diddordeb mewn cysylltu â sefydliadau a rannodd eu harfer yn yr adroddiad hwn? Cysylltwch â info@taipawb.org ac yn amodol ar ganiatâd byddwn yn rhoi manylion cyswllt i chi.

Methodoleg

Mae cynnwys yr adroddiad hwn yn seiliedig ar ddwy ffynhonnell:

- **Arolwg o landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru a fu'n rhan o weithgor LLORIAU a sefydlwyd gan TPAS Cymru a Tai Pawb i helpu i weithredu argymhellion adroddiad LLORIAU. Cafwyd ymatebion gan 15 o sefydliadau, gyda 43% ohonynt yn LCC a 57% yn awdurdodau lleol.**
- **Arfer a rennir yn ystod cyfarfodydd gweithgor LLORIAU**
- **Cwestiynau a sylwadau a dderbyniwyd gan landlordiaid yn nigwyddiad ymgysylltu SATC 2023 TPAS Cymru/ Tai Pawb i baratoi ar gyfer ymgynghoriad SATC.**





Rhan 1: Cadw lloriau presennol

Cyd-destun

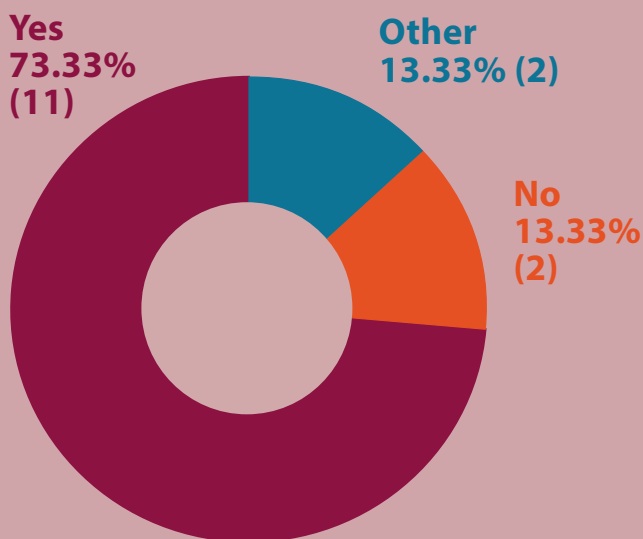
Yn 2020:

Canfuom fod y rhan fwyaf o ddarparwyr tai cymdeithasol wedi symud unrhyw loriau neu garpedi a adawyd gan y preswlydd blaenorol mewn eiddo gwag oherwydd ei fod yn cael ei ystyried yn anniogel. Gadawodd lleiafrif o ddarparwyr tai cymdeithasol y lloriau presennol lle'r oedd yn ddiogel gwneud hynny, a gofynnodd y tenant newydd amdano.

Yn 2022:

Darparodd y rhan fwyaf o'r darparwyr a atebodd yr arolwg opsiwn i gadw'r lloriau presennol, ond roedd ymatebion manwl yn ei gwneud yn glir y gallai'r opsiwn hwn fod yn llawer mwy cyfyngedig mewn rhai sefydliadau nag eraill.

Q1: Do you supply the option to re-use flooring/carpet from former tenants when re-letting a property?



Answered: 15 Skipped: 0

Dangosodd ein harolygon a'n hymgysylltu fod gan sefydliadau ddiffiniadau a dulliau gwahanol iawn o ymdrin â'r hyn sy'n gyfystyr â lloriau addas. Cynigiodd rhai sefydliadau'r cyfle i gadw lloriau presennol mewn amgylchiadau cyfyngedig iawn ("rydym yn cael gwared ar y rhan fwyaf o loriau"), yn bennaf oherwydd polisiau iechyd a diogelwch llymach neu safonau cyflwr. I eraill, roedd yr arfer yn fwy cyffredin. Am ragor o fanylion: gweler yr adran iechyd a diogelwch isod.

O ystyried y newidiadau posibl a gyflwynir gan safonau drafft SATC 2023, efallai y bydd sefydliadau eisiau adolygu eu polisiau a'u harferion perthnasol mewn perthynas â chyflwr gofynnol lloriau a gedwir gan denantiaid newydd.

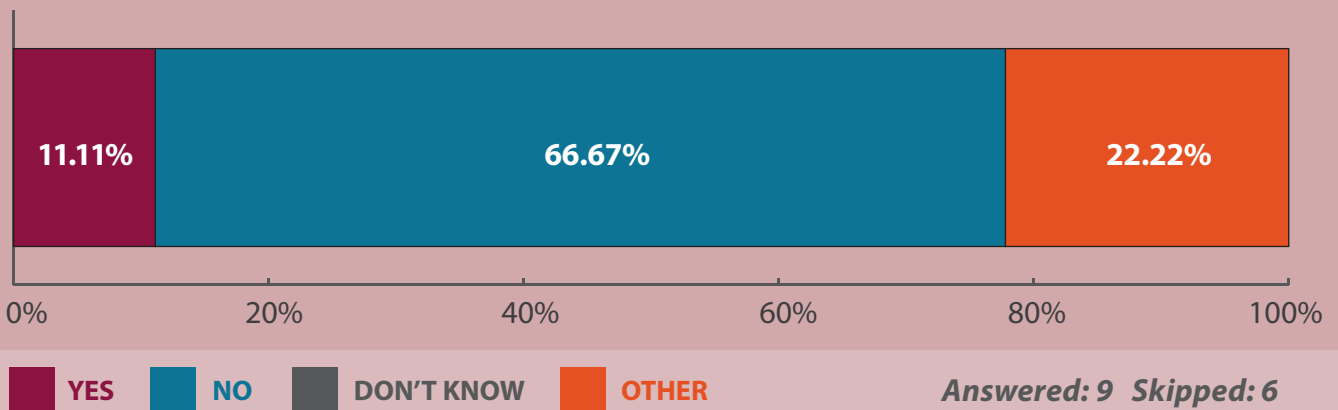
Addasrwydd lloriau

Mae SATC 2023 drafft yn nodi 'Rhaid i orchudd llawr fod yn bresennol adeg newid tenantiaeth, ond nid oes angen eu hadnewyddu os ydynt yn addas, yn briodol ac mewn cyflwr da.'

Fel y nodir uchod, bydd gan sefydliadau ddiffiniadau gwahanol o ran ystyr addas, priodol ac mewn cyflwr da.

Gallai hyn gael ei waethygu ymhellach gan ddiffyg polisiau ffurfiol a fyddai'n diffinio lloriau addas, fel y gwelir yn y siart isod.

Q2: Do you have a written policy which defines what constitutes 'suitable flooring/carpet' if it is being re-used?



Darparodd ein hymatebwyr hefyd enghreifftiau o resymau dros ystyried bod lloriau'n anaddas neu mewn cyflwr gwael:

- Cyflwr gwael, methu glanhau/llithro, peryglon baglu na chwmpo / glanhau amgylcheddol yn ofynnol
- Lle roedd gan y tenant blaenorol anifeiliaid anwes (cathod/cŵn)
- Iechyd a Diogelwch e.e. wedi rhwygo yn enwedig mewn mannau fel grisiau cyntedd a landin, staenio, chwain, lamineiddio wedi'i naddu neu wedi'i osod yn wael gan arwain at 'lympiau' sy'n achosi perygl baglu
- Yn fudr, wedi'i staenio'n drwm, rhwygiadau a heb eu ffitio'n dda/anniogel
- Traul, rhy fudr i'w lanhau, ddim yn ffitio'r ystafell yn iawn, problemau chwain/gwiddon, cyflwr gwael, difrodi, budr
- Budr, drewllyd, heb ei osod yn gywir, wedi treulio, chwain, gwaith sylweddol wedi'i gynllunio yn y tŷ.

Argymhellion:

- Dylai Llywodraeth Cymru ystyried a oes angen canllawiau pellach ar addasrwydd a phriodoldeb lloriau.
- Dylai landlordiaid cymdeithasol ddatblygu polisiau a gweithdrefnau a fyddai'n helpu i ddiffinio'r gofynion uchod ac arwain staff gweithredol yn eu penderfyniadau.

Lliniaru risgiau iechyd a diogelwch

Yn ystod ein gwaith, mae risgiau iechyd a diogelwch wedi'u dyfynnu'n aml i ni fel y prif reswm dros dynnu'r lloriau presennol allan fel proses awtomatig. Mae'n amlwg nad yw hyn yn wir gyda sefydliadau sy'n cynnig yr opsiwn i gadw lloriau presennol.

Isod mae enghreifftiau o sut mae risgiau'n cael eu hasesu a'u rheoli:

- Rydym yn rheoli hyn trwy ganiatáu i'n syrfewyr hyfforddedig ddewis a all y lloriau aros ai peidio - maen nhw'n gwneud eu penderfyniad gyda Iechyd a Diogelwch mewn golwg. Yr unig broblem yr ydym wedi'i hwynebu gyda hyn yw os yw cwsmer sy'n dod i mewn yn teimlo nad yw safon y lloriau'n ddigon da wrth ymweld (fel arfer gan nad yw'r lliw at eu dant er enghraifft) a'i fod yn gofyn i ni ei dynnu er mwyn iddynt allu gosod rhai newydd yn eu lle. Nid yw erioed wedi achosi unrhyw broblemau eraill i ni ac mae cwsmeriaid yn cael eu hysbysu bod y lloriau'n rhodd ar adeg gosod.
- Ymwadiad wedi'i lofnodi gan denant newydd
- Mae'n ddewis tenant. Rydym yn darparu pecyn croeso a rhestr wirio a lofnodir gan staff a thenant i ddatgan ei fod yn anrheg heb unrhyw atebolrwydd cynhaliaeth ar y landlord yn y dyfodol.
- Gwneir asesiad o'r lloriau yn ystod y cyfnod gwag. Os nad yw'r llawr yn cael ei ystyried yn addas gan syrfewr, caiff ei dynnu oddi yno. Os yw'r syrfewr yn ystyried ei fod yn lân ac mewn cyflwr da, byddwn wedyn yn gofyn i'r tenant sy'n dod i mewn a yw'n dymuno ei gadw.
- Mae pob un yn cael ei drin fesul achos, fodd bynnag rydym yn bod yn ofalus ac felly dim ond lloriau sydd ar ôl mewn cyflwr da fydd ar ôl.
- Rydym yn defnyddio cwmni i lanhau a diheintio carpedi os mai dim ond wedi'u difetha'n ysgafn y maent.
- Dim ond mewn cyflwr da y byddwn yn gadael carped a phe bai'r tenant newydd yn derbyn cyfrifoldeb amdano. Mae carped ar lawer o eiddo PRS felly dydw i ddim yn gweld beth yw'r broblem!
- Bydd ein harolygwyr unedau gwag yn penderfynu a yw'r lloriau'n ddiogel ac yn addas i'w cadw. Os oes unrhyw draul, staeniau, arogleuon, baw neu os nad yw'r lloriau wedi'u gosod yn gywir caiff ei dynnu. Hefyd, os oes angen gwaith sylweddol yn y tŷ yna bydd y llawr yn cael ei dynnu gan y bydd yn cael ei ddifrodi yn ystod y gwaith gan ein bod yn aml yn dod â swyddi mawr ymlaen felly bydd llai o aflonyddwch unwaith y bydd tenantiaid yn eu lle.



Cyfran yr ailosodiadau lle cedwir lloriau presennol

Gofynnem i ddarparwyr tai cymdeithasol amcangyfrif cyfran yr ailosodiadau lle cedwir lloriau presennol. Roedd hyn yn dangos gwahaniaethau clir yn y cyfrannau o ailosodiadau sy'n cadw lloriau presennol. Mae'n amlwg nad yw'r gwahaniaethau enfawr mewn cyfrannau rhwng gwahanol sefydliadau yn deillio o ddewisiadau tenantiaid (gweler yr adran nesaf).

Allan o'r sefydliadau a roddodd ymatebion i ni:

- Amcangyfrifodd **3** fod cyfran yr ailosodiadau lle cadwyd lloriau yn llai na **5%**
- Amcangyfrifodd **1** ei fod yn is na **10%**
- Amcangyfrifodd **2** ei fod yn **20%** o gartrefi a ailosodwyd
- Amcangyfrifodd **2** fod rhwng **50-60%** o gartrefi yn cadw lloriau presennol
- Dywedodd **1** sefydliad y bydd llawer o denantiaid sy'n gadael yn cael gwared ar loriau gan eu bod yn ofni y byddant yn cael eu hailgodi os nad yw'n cael ei ystyried yn ddigon da – rhywbeth y dylid efallai ei egluro drwy gyfathrebu â thenantiaid sy'n gadael.

Er bod iechyd a diogelwch ac amodau tai da bob amser yn hollbwysig, mae'r gwahaniaeth yn y cyfrannau uchod yn codi cwestiwn a oes gan sefydliadau sydd â chyfrannau isel iawn o loriau presennol a gedwir bolisiau a gweithdrefnau sy'n gyfyngol.

Argymhelliad

Byddem yn annog landlordiaid i archwilio eu polisiau a'u gweithdrefnau sy'n ymwneud â chadw lloriau presennol yn y fan a'r lle ac ystyried pa mor gyfyngol yw'r rhain - yn enwedig pan fo cyfrannau'r lloriau a gedwir yn isel iawn.

Tynnu oherwydd dewisiadau'r tenant

Gofynnem i landlordiaid cymdeithasol nodi cyfrannau'r tenantiaid y mae'n well ganddynt gael gwared ar y lloriau presennol hyd yn oed os yw mewn cyflwr da.

Nododd pob landlord ond un fod y gyfran hon yn isel iawn, ac eithrio un, a nododd fod yn well gan tua 80% o denantiaid eu lloriau eu hunain. Mae dewisiadau tenantiaid yn annhebygol o fod mor wahanol ar draws gwahanol feysydd, felly byddem yn annog sefydliadau i archwilio hyn ymhellach.

Nododd un ateb hefyd nad yw'r broses ddyrannu yn caniatáu i denantiaid ddewis a yw carpedi'n cael eu cadw.

Isod mae enghreifftiau o'r ymatebion a gawsom:

- *Canran fechan yn unig sy'n gofyn am gael gwared ar y lloriau - llond llaw o gwsmeriaid efallai. Mae hyn yn aml yn seiliedig ar y ffaith nad yw lliw/math y llawr ddim at eu dant ac mae'r ffaith eu bod yn gallu fforddio rhoi'r lloriau i lawr eu hunain/teulu wedi cynnig gwneud hyn ar eu rhan.*
- *Newid polisi diweddar felly heb ei benderfynu eto ond ychydig iawn yn anecdotaidd.*
- *Llai na 5%, mae gan bawb sydd wedi gofyn am hyn y modd i brynu o'r newydd*
- *Nid ydym erioed wedi cael achos lle mae'r lloriau wedi'u gwrthod.*
- *Mae'n well gan ganran uchel (tua 80%) osod eu carpedi eu hunain naill ai cyn iddynt symud i mewn neu ar ôl iddynt setlo i mewn.*
- *Nid ydynt mewn gwirionedd yn cael y dewis yn hanesyddol gan nad yw'r eiddo wedi'i ddyrannu ar yr adeg symud. Mae teils llawr finyl wedi'u gosod ar y rhan fwyaf o'n lolfa, ein hystafell fwyta, ein cynteddau ac yn aml mae'r carped sy'n cael ei dynnu yn datgelu'r rhain.*

Cadw lloriau presennol - y broses benderfynu, dewis tenantiaid a dyraniadau

Gofynnem i ymatebwyr nodi'r broses benderfynu o ran cadw lloriau presennol sydd mewn cyflwr da.

Nododd un ateb yn yr adran flaenorol, yn ogystal â'n hymgysylltiad â landlordiaid, yn y sefydliadau hynny lle mae lloriau'n cael eu tynnu'n awtomatig – yn aml gwneir hynny cyn i'r cartref gael ei ddyrannu i denantiaid newydd. Fodd bynnag, nododd ein harolwg o denantiaid yn 2020 hefyd achosion lle cafodd lloriau eu tynnu ar ôl gweld yr eiddo (gyda lloriau yn eu lle), er gwaethaf disgwyliadau tenantiaid y bydd yn cael ei gadw. Mae angen ystyried cyfathrebu da fel rhan o bolisiau eiddo gwag.

Mewn sefydliadau sy'n cynnig y dewis i gadw'r lloriau presennol – mae'r llawr yn naturiol yn ei le ar adeg ei ddyrannu os yw mewn cyflwr da ac mae tenantiaid yn gallu gwneud y penderfyniad.

Unwaith y bydd elfen newydd SATC 2023 wedi'i chyflwyno, mae cwestiwn os fyddai dewis tenantiaid gael ei gyfyngu ymhellach, lle mae lloriau mewn cyflwr da oherwydd cynnydd mewn costau h.y. efallai na chaniateir i denantiaid gael gwared ar loriau, yn enwedig lle'r oedd lloriau blaenorol wedi'u gosod gan y landlord. Dylai landlordiaid ystyried hyn yn eu polisiau diwygiedig, gan ystyried yn ofalus sut i osgoi cyfyngu ar ddewis tenantiaid.

Mae rhai landlordiaid hefyd yn cynnig glanhau'r carpedi lle mae'r cyflwr yn dda ond efallai bod angen eu glanhau.

Isod mae enghreifftiau o sut y gwneir penderfyniadau:

- *Ein syrfëwr sy'n gwneud y penderfyniad terfynol, fodd bynnag, os bydd cwsmer yn gweld ac nad yw'n hoffi'r llawr, cyn belled nad yw'n un yr ydym wedi'i osod i'n hunain, byddwn yn ei dynnu i'w alluogi i osod eu llawr eu hunain. (Mae hyn yn berthnasol i bob ystafell ac eithrio'r gegin a'r ystafell ymolchi)*
- *Cyflwr y carped yn cael ei bennu gan syrfëwr, penderfyniad terfynol gan denant newydd os yw am ei gadw, lle nad oes ei angen yn cael ei symud wedyn.*
- *Syrfëwr yn gadael yr eiddo oni bai ei fod mewn cyflwr gwael iawn, mae'r Swyddog Tai a thenant newydd yn gweld yr eiddo yn y cyfnod gwag, y tenant sy'n penderfynu p'un ai i adael i lawr neu i gymryd rhan. Rydym hefyd yn trafod a oes angen glanhau carpedi, a byddwn yn gwneud hynny os oes angen.*
- *Gwneir hyn gan arweinydd y tîm atgyweirio neu syrfëwr ac yna caiff ei ddangos i'r tenant yn ystod y cyfnod gwyllo.*
- *Ein Tîm Rheoli Tai (Swyddog Tai neu Ddyrannu) yn dilyn sgysiau gyda'r tenant newydd.*
- *Syrfëwr eiddo gwag sy'n archwilio'r cartref*
- *Mae arolygwyr eiddo gwag yn penderfynu. Nid yw barn tenantiaid yn cael ei hystyried gan nad yw'r eiddo wedi'i ddyrannu bryd hynny. Lloriau fyddai un o'r pethau cyntaf i gael eu tynnu os oes angen.*
- *Barn tenantiaid ac os gallant fforddio ailgarpedu, os na allant, yna mae'r carped yn aros*

Argymhelliad

Dylai landlordiaid archwilio'r rhyngweithio rhwng eu polisiâu dyrannu a thai gwag er mwyn rhoi dewis i denantiaid benderfynu a ydynt am gadw'r lloriau presennol.

Dylai landlordiaid archwilio'n ofalus sut mae eu polisiâu a'u prosesau mewn perthynas â chadw lloriau presennol yn caniatáu cydbwysedd yn y penderfyniadau a wneir rhwng tenant ac arolygydd eiddo gwag/swyddog perthnasol.

Cytundebau rhoddion

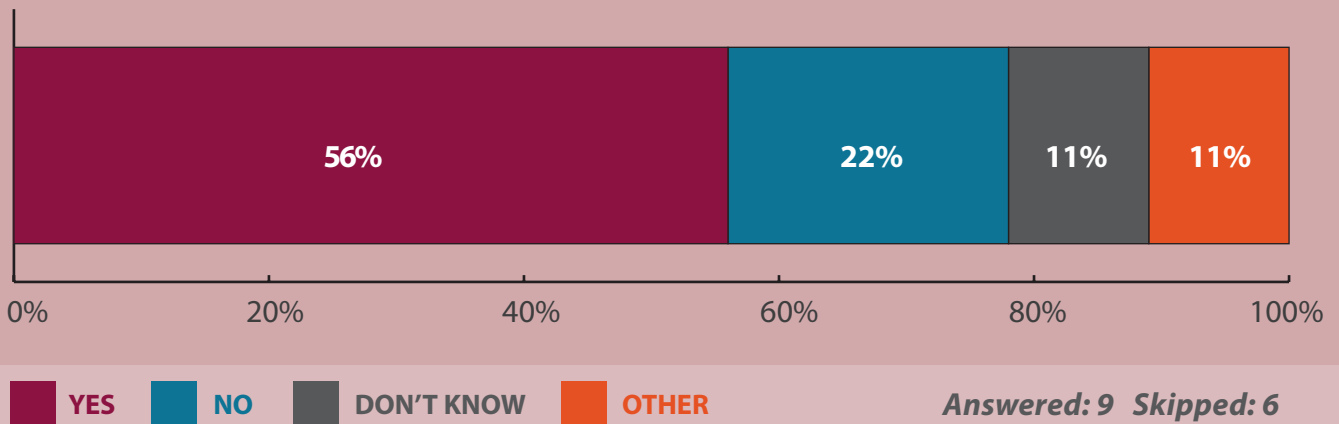
Mae absenoldeb perchnogaeth a chyfrifoldeb clir am gynnal a chadw lloriau mewn eiddo newydd neu ail-osod wedi'i grybwyll yn aml fel rhwystr yn ein rhyngweithio â landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru.

Ateb posibl i fynd i'r afael â'r her hon yw defnyddio cytundeb rhodd. Mae hon yn ddogfen ysgrifenedig sydd wedi'i chymeradwyo gan y landlord a'r tenant, sy'n nodi'n glir bod y tenantiaid yn cymryd perchnogaeth o'r carpedi neu'r lloriau.

Roedd mwyafrif y landlordiaid yn yr arolwg a gynhaliwyd gennym yn defnyddio cytundebau o'r fath. Byddem yn hapus i gael a rhannu enghreifftiau o ddogfennau o'r fath gan ein haelodau.

Mae **Addroddiad Gosod y Sefyllfa Altair** (A.2.18) yn cynnwys barn gyfreithiol ar gytundebau rhoddion gan Devonshires, Housing Management Solicitors.

Q8: If keeping old flooring, do you use a gifting agreement/ arrangement with new tenants?



Glanhau'r lloriau presennol

Yn ein hymgysylltiad hyd yma, roedd gan landlordiaid ddiddordeb yn y ffordd yr ymdriniwyd â threfniadau glanhau gan y rhai a ganiataodd ar gyfer cadw lloriau presennol. Byddai'r cyfrifoldeb am lanhau, amser (effaith ar weddnewid unedau gwag) a'r gost dan sylw yn cael ei nodi fel rhwystrau posibl gan y rhai nad ydynt yn cadw lloriau presennol.

Gofynnwyd i landlordiaid beth sy'n digwydd os yw'r lloriau presennol mewn cyflwr da ond yn fudr. Mae'r atebion yn nodi y byddai rhai landlordiaid yn glanhau'r carpedi/lloriau tra byddai eraill yn symud yn awtomatig pe byddai'n fudr.

- Os yw'r lloriau'n fudr ond nad oes unrhyw beryglon wedi'u nodi, yna byddwn yn ei lanhau yn ystod y broses o unedau gwag.
- Byddai carpedi'n cael eu glanhau os byddent yn cael eu gadael ar ôl.
- Os oes angen, byddwn yn trefnu'r glanhau, a thrafodir hyn yn ystod y cyfnod gwag
- Rydym wedi cael hyn ac rydym yn glanhau'r carpedi neu'r llawr.
- Tynnu
- Rydym yn glanhau'r lloriau i safon dderbyniol. Os na allwn gyrraedd y safon hon neu os oes gennym bryderon, byddwn yn tynnu'r lloriau.
- Byddem yn cael gwared arno os yn fudr ac na ellid ei lanhau'n hawdd
- Os ydym yn gadael carped a'i fod yn fudr yn aml byddwn yn ei lanhau cyn ei ailosod. Mae'r holl wagleoedd yn cael eu mopio drwodd lle mae lloriau caled cyn eu trosglwyddo i'w hailosod
- Rydym wedi defnyddio glanhawyr yn y gorffennol - ni chodir tâl ar y tenant

Holwyd hefyd ynghylch cyfrannau amcangyfrifedig y carpedi/gorchuddion lloriau a gedwir ac y mae angen eu glanhau. Roedd yr atebion yn gymysg, o bosibl oherwydd dehongliadau gwahanol o'r hyn y mae 'glanhau' yn ei olygu mewn gwirionedd:

- *Byddai angen rhyw fath o lanhau ar bob un ohonynt, tua 50% angen eu glanhau'n drylwyr.*
- *Newid polisi diweddar, eto i'w benderfynu.*
- *Llai na 5%*
- *Tua 3 i 4%20%*
- *50%*
- *5%*

Argymhelliad

Wrth adolygu polisiâu eiddo gwag, dylai landlordiaid roi sylw arbennig i bolisiâu sy'n ymwneud â glanhau carpedi/lloriau presennol.

Effaith cadw lloriau presennol - y pethau cadarnhaol a'r heriau

Gofynnwyd i landlordiaid nodi'r effeithiau cadarnhaol y maent wedi'u gweld o'r arfer o gadw lloriau presennol yn ogystal â'r heriau.

Roedd y mwyafrif helaeth o landlordiaid yn gadarnhaol iawn am yr effaith ar denantiaid, gan gynnwys boddhad a chynhesrwydd, yn ogystal ag effeithiau ehangach fel gostyngiad mewn ôl-ddyledion rhent, ymddygiad gwrthgymdeithasol a cheisiadau atgyweirio. Cyfeiriodd rhai at fwy o foddhad ymhlith staff.

Mynegodd rhai unigolion bryderon ynghylch rhwystrau posibl cyn rhoi'r polisi ar waith, ond profwyd bod y pryderon hyn yn anwir ar ôl sefydlu'r arfer mewn gwirionedd.

Dim ond nifer fach o landlordiaid a nododd heriau penodol y dylid eu hystyried, ond mae modd goresgyn y rhain o hyd. Roedd yr heriau hyn yn cynnwys dau achos lle na chanfuwyd pla wrth ddyrannu eiddo. Yn ogystal, soniodd un landlord am bryderon ynghylch cost ac amser, ond pwysleisiodd fod y manteision yn drech na'r rheini.

Y pethau cadarnhaol:

- *Nid ydym wedi casglu data eto, fodd bynnag, yn ôl yr adborth gan dimau sy'n delio â chwsmeriaid, mae cwsmeriaid yn fwy bodlon pan fo lloriau i lawr mewn eiddo.*
- *Newid polisi diweddar, ond derbyniad anecdotaidd gan denantiaid newydd.*
- *Roedd ein harolwg boddhad tenantiaid yn cymharu boddhad ag ansawdd cyffredinol cartrefi rhwng y rhai â lloriau a'r rhai nad oedd ganddynt loriau. Dim lloriau - atebodd 67% 'Bodlon lawn' ond lle'r oedd y lloriau wedi gadael gan y tenant blaenorol atebodd 88% 'Bodlon lawn'. Lle darparwyd lloriau o dan y Cynllun 'Cartrefi nid Tai' atebodd 100% 'Bodlon lawn'. Mae'r staff yn llawer hapusach i ddangos cartrefi i ddarpar deuluoedd pan fydd mewn addurniadau da a phan fydd lloriau'n cael eu darparu. Rydym wedi gwerthuso cartrefi sydd wedi elwa ar y fenter 'Cartrefi nid Tai' a gwelwyd gostyngiad mewn ôl-ddyledion rhent, ymddygiad gwrthgymdeithasol a cheisiadau atgyweirio - Caredig*
- *Ni all rhai tenantiaid fforddio carpedi neu orchuddion llawr. Mae yna rai sydd mewn cyflwr da iawn a gellir eu haildefnyddio am flynyddoedd lawer. Mae hyn o gymorth mawr i'r tenant a gall ddarparu cymorth a rhyddhad y mae mawr eu hangen. Yna gall y tenant ddefnyddio'r arian ar bryniannau hanfodol eraill. Mae boddhad yn bendant yn cynyddu.*
- *Gostyngiad mewn costau unedau gwag gan ein harbed rhag gosod lloriau newydd. Gwyrdd - gwell i'r blaned, tenantiaid newydd - cost effeithiol*
- *Lle bernir bod lloriau'n ddigon da i aros, yn aml mae gennym adborth cadarnhaol. Ers Covid rydym wedi bod yn carpedu nifer fawr o'n stoc tai gan iddo gael ei ddefnyddio fel llety dros dro. rydym hefyd wedi bod yn ceisio carpedu'r mwyafrif o eiddo 1 ystafell wely a fflatiau 2 ystafell wely lle maent ar y llawr 1af neu'n uwch.*
- *Cartrefi cynhesach*

Yr heriau:

- *Dim ond ar gychwyn cyntaf y cynllun pan wnaed rhagdybiaethau, yn bennaf gan yr adran gwasanaethau eiddo, y byddai a) yn creu mwy o waith / mwy o amser b) yn creu mwy o gost c) yn creu risg IaD. Rydym wedi gallu dangos nad yw hyn yn wir. Dim negyddion o gwbl.*
- *Effeithir yn aml ar amseroedd troi o gwmpas unedau gwag.*
- *Dim ond yn effeithio ar amser a chyllidebau staff, ond mae'r manteision yn bendant yn cyfiawnhau'r rhain.*
- *Lle mae carped wedi'i gadw a phan fydd tenantiaid newydd yn symud i mewn ac yn troi'r gwres ymlaen ac mae problem chwain nad yw weithiau'n cael ei chodi ar wagleoedd gan fod y gwres i ffwrdd felly hyd yn oed os yw'r tŷ wedi'i fomio mae'r chwain yn segur bryd hynny . Weithiau mae'n anodd ailosod carped os oes angen ailweirio ac ati mewn eiddo ac mae goblygiadau cost gyda hynny hefyd.*

Cadw lloriau presennol: awgrymiadau landlordiaid

Yma gofynnwyd i landlordiaid pa un darn o gyngor y byddent yn ei roi i'r sefydliadau hynny sy'n newid eu polisiau. Rydym yn darparu'r rhai air am air isod:

- *Dechreuwch o'r rhagosodiad lle bynnag y bo modd y caiff ei adael yn hytrach na'i ddileu.*
- *Peidiwch â gadael i ragdybiaethau o risg iechyd a diogelwch, costau uwch ac ati eich atal rhag gwneud y peth iawn gan y tenantiaid a'r amgylchedd.*
- *Ydych chi eisiau amser troi o gwmpas o 1 diwrnod neu a ydych am ddarparu cartrefi sy'n iawn y tro cyntaf o'r eiliad y mae'r tenant yn cael yr allweddi? Gofynnwch i chi'ch hunain pa gynnyrch ydych chi am ei gyflenwi a beth yw canlyniad eich ateb ar gyfer y tenant, eich adran ac eraill?*
- *Rhowch y dewis i'r tenant!*
- *Byddwch yn ofalus a chadwch loriau ardderchog yn unig gan fod tynnu'r lloriau ar ôl i'r gwagle gael ei gwblhau yn arwain at fwy o broblemau (mae angen ail-baentio byrddau sgyrtin ac ati).*
- *Asesu cyflwr, caffael cwmni da i gynorthwyo gyda glanhau, hysbysu tenantiaid yn agored ac yn onest eu bod yn rhodd ac y byddant yn aros yn yr eiddo cyn iddo gael ei osod dim ond os dymunant.*
- *Pam ddim?*
- *Polisi clir ar gyfrifoldeb unwaith y bydd tenant newydd yn symud i mewn.*
- *Gwiriwch ac ailwirio am chwain*

Arfer Da: Greenstream - prosiect lloriau fforddiadwy

Mae Greenstream Flooring CIC yn fenter gymdeithasol gyda chenhadaeth i wneud y mwyaf o fudd cymunedol o ailddefnyddio a gwerthu lloriau yn y DU. Fe'u sefydlwyd i ddechrau i leihau gwastraff lloriau masnachol ac ailddefnyddio gyda'r nod mawr arall oedd darparu carpedi i bobl sy'n byw mewn tlodi carpedi.

Mae Greenstream yn ailgylchu lloriau gan gwmnïau masnachol ac yn ei ddarparu am brisiau fforddiadwy i bobl sydd angen carpedi (yn ogystal â chynnal diwrnodau rhoi am ddim yn y gymuned). Ar wahân i weithio ar sail unigol, maent hefyd yn partneru â chymdeithasau tai.

Maent hefyd yn darparu cyfleoedd cyflogaeth trwy leoliadau gwaith. Gwylwch ddarn BBC ar eu gwaith [yma](#).

Mae gwaith Greenstream nid yn unig yn cefnogi pobl sydd angen carpedi ond mae'r elfen ailgylchu yn lleihau gwastraff a'i effaith amgylcheddol.

Erbyn 2021 pan gyflwynodd Greenstream i'n grŵp LLORIAU, mae roedden nhw wedi:

- *Rhoi gwerth 50,000 metr sgwâr / 2900 gwerth ystafell o deils neu carped gwerth 660 tonnell o CO2 ymgorfforedig*
- *Sybsideiddio gwerth 11,200 metr sgwâr/616 ystafell o garped ar gyfer tenantiaid, sef cyfanswm o 148 tonnell o CO2 ymgorfforedig*
- *Darparu 32 o leoliadau gwaith, gwirfoddoli, hyfforddiant neu gyfleoedd cyflogaeth eraill*

Arfer da: peilot yng NghlwydAlyn

Dechreuodd ClwydAlyn dreialu lloriau finyl yn eu holl wagleoedd. Ar y dechrau roedd rhai pryderon am lithriadau ac atebolrwydd, fodd bynnag ystyriwyd bod y risg yn ddibwys yn erbyn y buddion.

Cenhadaeth ClwydAlyn yw 'Gyda'n Gilydd i Drechu Tlodi' ac maent yn gweld darparu lloriau fel cyfrannwr allweddol at yr amcan hwn.

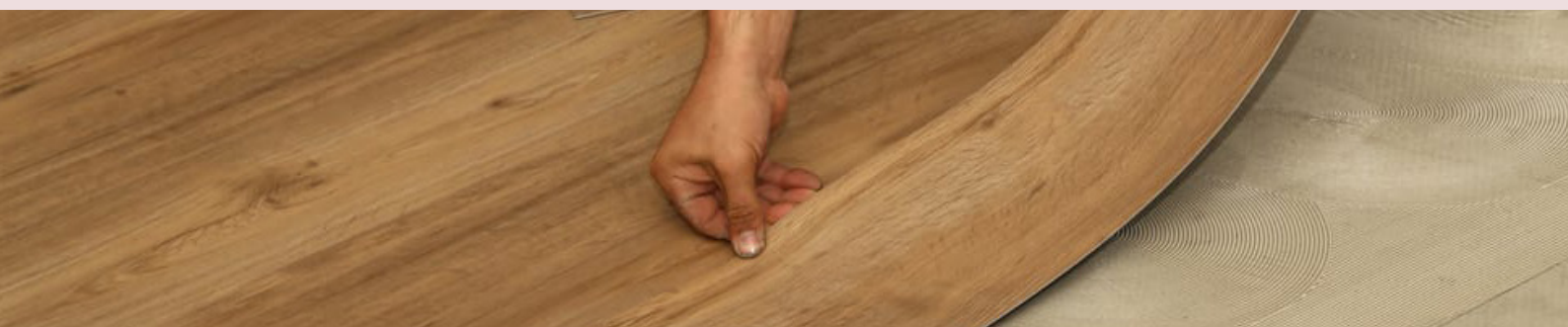
Ym marn ClwydAlyn, gall lloriau da newid canfyddiadau o beth yw cartref cymdeithasol - gall ddod yn gartref am oes oherwydd bod pobl yn ei werthfawrogi ac eisiau bod yno. Roedd eu peilot yn rhagweld llai o leoedd gwag llai o ymddygiad gwrthgymdeithasol a gwelliant mewn llesiant.

Un wers a ddysgwyd gan y sefydliad (ac eraill a ymgysylltodd â gweithgor LLORIAU) oedd gosod trothwyon lefel ychydig yn uwch i gyd-fynd â charpedi'r dyfodol fel nad oes angen addasu'r drws (gan iddynt ganfod bod yn rhaid gwneud hyn ar nifer o achlysuron)

Sefydlodd ClwydAlyn bartneriaeth gyda chyflenwr cyfagos a chydweithio â'r tîm unedau gwag i sicrhau, lle bo'n bosibl, bod y lloriau presennol yn aros yn eu lle pan fydd tenantiaid yn gadael yr eiddo.

Maent hefyd wedi sefydlu meini prawf cyllid a monitro mewnol. Mae'r cynllun peilot yn canolbwyntio ar yr unigolyn felly pan fyddant yn dechrau cyn-denantiaeth gallant ddeall sefyllfa tenantiaid ac yna gwneud penderfyniad ynghylch yr angen am loriau, tra hefyd yn edrych ar denantiaid presennol sydd mewn caledi ariannol.

Mae cost darparu lloriau yn amrywio fesul eiddo. Maent wedi ei chael yn anodd dal yr elw ar fuddsoddiad yn y tymor byr oherwydd gelwir llawer o'r canlyniadau yn dargedau meddal, ond pwysig, fel boddhad a lles tenantiaid. Maent yn ymchwilio i gynaliadwyedd tenantiaeth a sut i fesur effaith drwy ôl-ddyledion rhent, ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ati.



Rhan 2: Daprapru lloriau mewn gosodiadau newydd

Cyd-destun

Yn 2020:

Canfu adroddiad LLORIAU yn 2020 mai anaml yr oedd unrhyw loriau neu garpedi wedi'u gosod mewn tai cymdeithasol pan fydd tenantiaid newydd yn dechrau meddiannu, ac eithrio lloriau gwrthlithro mewn ceginau ac ystafelloedd ymolchi sy'n rhan o Safon Ansawdd Tai Cymru bresennol. Ychydig o ddarparwyr tai cymdeithasol oedd yn cynnig lloriau i denantiaid fel arfer safonol oni bai bod angen yn cael ei nodi gan asesiad therapi galwedigaethol neu broses arall fel asesiad caledi.

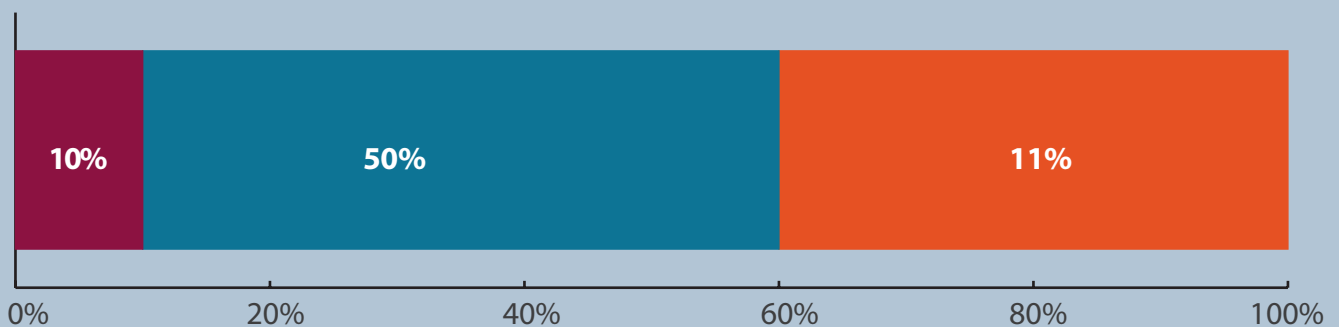
Yn 2023:

O'r sefydliadau a ymatebodd, dim ond un nododd ei fod yn cynnig gosod gorchuddion llawr newydd mewn gosodiadau newydd lle nad yw'r lloriau presennol yn addas – Cyngor Sir Powys.

Darparodd 40% o sefydliadau loriau mewn rhai amgylchiadau gan gynnwys:

- Rhaglen Cartrefi nid Tai yng Ngharedig lle, yn dibynnu ar y sefyllfa ariannol, gellir gosod lloriau
- Roedd Cyngor Sir y Fflint yn treialu darpariaeth
- Roedd Cyngor Sir Penfro yn carpedu llety dros dro ac yn darparu lloriau finyl yn y rhan fwyaf o'i stoc tai
- Mae Cyngor Sir Caerfyrddin wedi sicrhau eu grant eu hunain i osod lloriau hyd at 2 ystafell mewn cartrefi heb unrhyw loriau gyda'u set o feini prawf eu hunain.

Q14: Do you fit (or offer to fit) flooring/carpet into all your new lets (OR new lets where previous flooring is not suitable) as standard practice?



■ YES ■ NO ■ DON'T KNOW ■ OTHER

Answered: 10 Skipped: 5

Sefydliadau eraill sydd yn darparu (rhywfaint) o lorïau newydd mewn gosodiadau newydd

Dyma rai sefydliadau a ymgysylltodd â ni trwy arolygon neu grŵp LLORIAU, ac sy'n darparu llorïau ym mhob un neu rai o'r gosodiadau newydd.

Mae eu harfer yn amrywio: o ddarparu llorïau ar gyfer pob gosodiad newydd fel rhan o safon unedau gwag, trwy dreialu darpariaeth i ddarparu rhywfaint o lorïau o dan amgylchiadau cyfyngedig.

- Cymdeithas Tai Sir Fynwy – darparu llorïau ym mhob gosodiad newydd, mae hyn yn rhan o'u safon tai gwag.
- Mae Pobl wedi treialu darpariaeth mewn rhai cartrefi
- Mae Taf yn cynnig llorïau i denantïaid sy'n dod i mewn os na allant fforddio llorïau eu hunain - mae hyn fel arfer ar ffurf teils carped wedi'u hailgylchu sy'n cael eu dosbarthu a'u gosod am ddim. Nid yw pob tenant yn manteisio ar y cynnig hwn.
- Mae Hafod yn cynnig teils carped wedi'i hanregu ar gyfer un ystafell yn dibynnu ar yr amgylchiadau
- Cymoedd i'r Arfordir yn cael sgwrs gyda thenantïaid sy'n dod i mewn am y llawr lle nad oes gan eiddo gaped mewn mannau byw a bydd yn darparu carped os oes angen.

Arfer da: Safon eiddo gwag Cymdeithas Tai Sir Fynwy

Yng Nghymdeithas Tai Sir Fynwy cafodd y newid yn y polisi i ddarparu llorïau ym mhob gosodiad newydd ei dreialu i ddechrau mewn fflatiau gydag ymrwymiad gan y Prif Weithredwr ac uwch aelodau o staff i dreialu a gwerthuso.

Yn 2015 cyflwynodd Cymdeithas Tai Sir Fynwy gynllun peilot 'Safon Aur Gwag' ar draws nifer o'n cartrefi. Nod hyn oedd mynd i'r afael â llai o alw am rai mathau o eiddo, lefelau anfodlonrwydd gan gwsmerïaid ynghylch eu cartref newydd a chyfraddau gwrthod ar y pwynt cynnig/gwylïo mewn bron i chwarter yr holl gartrefi.

Roedd y safon aur yn golygu bod gwaith ychwanegol wedi'i gwblhau yn ystod y cyfnod gwag gan gynnwys addurno llawn, gosod carpedi, cwblhau'r holl waith atgyweirio nad oedd yn hanfodol a thorri'n ôl/tacluso gerddi.

Dangosodd gwerthusiad y prosiect fod effaith y cynllun peilot yn gadarnhaol ac yn niferus gan gynnwys: cynnydd mewn boddhad tenantïaid, gwell boddhad staff, cyfraddau gwrthod is, targedau a gyflawnwyd ar amser cwblhau eiddo gwag, mwy o geisiadau fesul eiddo a hysbysebwyd.

Yn dilyn gwerthusiad cadarn o'r peilot, penderfynodd MHA fabwysiadu'r safon ar draws yr holl unedau gwag.

Nododd a mesurodd Cymdeithas Tai Sir Fynwy y buddion canlynol yn dilyn newid yn eu safon unedau gwag:

- Mwy o gynaliadwyedd tenantiaethau
- Gostyngiad sylweddol mewn ôl-ddyledion rhent
- Gostyngiad sylweddol yn nifer y gwrthodiadau felly gostyngiad mewn costau sy'n gysylltiedig ag ailddyrannu
- Gwelliant ym morâl y staff ar sail ymdeimlad o falchder o allu darparu cartrefi a gwasanaeth o ansawdd da
- Mwy o ddiddordeb gan gynigwyr a nifer y cynigion o fewn y system gosod ar sail dewis
- Mwy o enw da ymhlith cymunedau
- Yn anecdotaidd - gostyngiad mewn sŵn/YG, er na fesurwyd hyn

Arfer Da: Peilot Grwp POBL

Llwyddodd Grŵp Pobl i sicrhau cyllid mewnol cychwynnol i gyflwyno cynllun peilot i ddarparu lloriau mewn 22 o gartrefi ym mlwyddyn un, cynyddodd hyn i 100 o gartrefi ym mlwyddyn 2 a 226 o gartrefi ym mlwyddyn 3.

Roedd yn allweddol yn natblygiad y peilot:

- Lansio adroddiad LLORIAU
- Ymgyrch i fod eisiau gwella profiad cwsmeriaid o symud i gartref Pobl, gan sicrhau eu bod yn teimlo ymdeimlad o sicrwydd a lleddfu pwysau ariannol
- Ymgysylltodd y Rheolwr Cymdogaeth Ardal â thenantiaid a darparu astudiaethau achos i'r sefydliad gan rai tenantiaid, nad oeddent yn gallu darparu eu lloriau eu hunain yn dangos sut roedd hyn yn effeithio ar eu hiechyd, yn benodol iechyd meddwl.

Cynlluniwyd y peilot cychwynnol gyda rheolwyr tai a helpodd i nodi cartrefi cychwynnol, yn seiliedig ar fregusrwydd tenantiaid, eiddo anodd eu gosod a ffactorau eraill.

Datblygwyd cynllun prosiect i ymdrin â'r broses ymarferol a mynd i'r afael â phethau fel; hyfywedd, nifer y tai gwag, sut mae'n cyd-fynd â safon unedau gwag ac ati. Y gost ar gyfartaledd oedd £1200 y cartref. Mae manyleb POBL hefyd yn cynnwys lloriau finyl ar gyfer ardaloedd traffig uchel a defnyddwyr cadeiriau olwyn.

Mae Pobl yn awyddus i olrhain cynnydd y prosiect yn barhaus a defnyddio canfyddiadau'r cynlluniau peilot i wella safonau unedau gwag wrth symud ymlaen a chyflwyno'r cynnig mor eang â phosibl.

Er bod y prosiect wedi bod yn gadarnhaol iawn o ran canlyniadau i gwsmeriaid a'r sefydliad hyd yn hyn, bu heriau, gan gynnwys; pwysau ariannol, amseroedd gweithredu, argaeledd contractwyr a mesur disgwyliadau cwsmeriaid. Un o'r gwersi allweddol a ddysgwyd oedd carpedu'r cartrefi tra'u bod yn wag er mwyn osgoi aflonyddwch i denantiaid a phroblemau i gontractwyr - roedd hyn hefyd yn sicrhau'r canlyniadau gorau o ran llai o wrthodiadau a boddhad gweithwyr a chwsmeriaid.

Mesurodd Pobl effaith y gwaith hwn drwy gysylltu â thenantiaid drwy eu hoff ddulliau. Mae manteision y prosiect yn amlwg dros y flwyddyn ddiwethaf yn yr uchafbwyntiau o'r arolwg boddhad cwsmeriaid, gan gynnwys:

- Gradd 4.5 seren ar ansawdd lloriau
- Sgôr Ymddiriedolaeth Pobl o 93% (o gymharu â 67% ar gyfer arolwg BAU)
- Ar ôl 6 mis roedd gan 100% o gwsmeriaid y lloriau yn eu cartrefi o hyd
- Cyfradd boddhad cyfartalog o 96% ar gyfer gwasanaeth cyffredinol cwsmeriaid newydd.

Gyda llawer o gwsmeriaid yn dweud pa mor ddiolchgar oeddent i gael cartref gyda lloriau a'r effaith gadarnhaol y mae wedi'i chael ar eu lles a'u sefyllfa ariannol.

Maent hefyd wedi cael adborth gwych gan ein cydweithwyr cymdogaeth sy'n gyfrifol am osod ein cartrefi, gan ddweud wrthym pa mor hyfryd yw gallu cynnig cartref gyda lloriau i gwsmeriaid, sut maent yn gweld yr effaith gadarnhaol y mae hyn yn ei chael ar ein cwsmeriaid a sut maent yn teimlo mwy o falchder yn eu rôl ac yn ein sefydliad.

Mae Pobl hefyd yn sicrhau lle bo'n bosibl bod lloriau presennol yn cael eu cadw i mewn ar gyfer cwsmeriaid newydd, gan ei roi iddynt fel y byddent yn gwneud carped newydd wedi'i osod ganddynt.

Asesiad y preswylwyr eu hunain ar effaith oedd:

- Arbed arian
- Llai o straen
- Ni fyddwn wedi gallu ei fforddio fel arall
- Roedd yn glyd ac yn eu hysgogi i gael cartref braf
- Roeddent yn teimlo'n fwy sefydlog a byddent yn argymhell Pobl fel landlord

Mae cyllideb arall o £250,000 wedi ei osod ar gyfer y prosiect eto yn y flwyddyn ariannol hon ac maent yn bwriadu parhau i fonitro'r prosiect, gyda ffocws eleni ar sut mae'n effeithio ar y busnes yn ogystal â boddhad cwsmeriaid a chydweithwyr.



Cyfrannau'r tenantiaid sy'n derbyn lloriau newydd mewn gosodiadau newydd

Fe wnaethom ofyn i ddarparwyr lle'r oedd gorchuddion llawr newydd yn ddewisol ynglŷn â chyfrannau'r tenantiaid a oedd yn derbyn y cynnig.

Atebodd un landlord nad oedd hyn yn ddewisol ac os oedd yn carpedu byddai hyn yn gostwng cyn gosod y tŷ ac nid oedd unrhyw sicrwydd y byddai'r cynnig cyntaf yn derbyn y cartref.

Dim ond ar adeg yr arolwg y dechreuodd landlord arall beilota ac roedd yn credu y byddai tua 50% o denantiaid yn derbyn cynnig y cyngor ond yn meddwl y byddai hyn yn codi'n sylweddol wrth symud ymlaen.

Dywedodd sefydliad arall fod tua 97% o'r rhai a oedd yn gymwys ar gyfer lloriau yn ei dderbyn. Roedd pobl a'i gwrthododd fel arfer eisiau lloriau leino neu lamedig, nad yw'n cael ei ddarparu.

Argymhelliad:

Yn yr un modd â chadw lloriau presennol, dylai landlordiaid ystyried sut y gall eu polisïau dyraniadau a thai gwag ystyried dewis tenantiaid.

Dewis a gynigir

Yn ogystal â gofyn a oedd darpariaeth lloriau newydd yn ddewisol (uchod) fe ofynnwn ni a oedd dewis o orchudd llawr yn cael ei gynneg a pha ddewis.

O'r 5 sefydliad a ddarparodd loriau newydd ym mhob eiddo neu rai ohonynt, rhoddodd 3 rywfaint o ddewis:

- Amrediad cyllideb ond sampl o liwiau i'w dewis
- Fel rhan o'r peilot mae gan denantiaid ddewis o liwiau
- 3 dewis o liw

Ni chynigiodd 2 sefydliad ddewis o loriau na lliw.

Argymhelliad

Dylai sefydliadau ystyried sut i ddarparu dewis o loriau/carpedi i denantiaid.

Perchnogaeth a thaliadau

Wrth i ni glywed gan gydweithwyr yn Lloegr fod rhai landlordiaid yn codi tâl gwasanaeth sylweddol am loriau newydd a ddarparwyd - gofynnwyd i landlordiaid yng Nghymru a oedd hyn yn arfer ganddynt ac roeddem yn falch o weld nad oedd hyn yn wir am y sefydliadau a ymatebodd.

Darparodd un sefydliad, a oedd yn treialu darpariaeth, fwy o fanylion drwy nodi bod: lloriau presennol gan denantiaid blaenorol a lloriau newydd a ddarperir gan y sefydliad yn cael eu rhoi i denantiaid. Roeddent hefyd yn bwriadu gwneud mwy o arbedion effeithlonrwydd yn y broses unedau gwag er mwyn dargyfeirio mwy o arian i'w peilot.

Argymhelliad

Dylai landlordiaid ystyried sut mae perchnogaeth gorchuddion llawr newydd wedi'i strwythuro a sut mae hyn yn berthnasol i'w polisiau ad-daliadau. Dylid osgoi ad-daliadau costus neu daliadau gwasanaeth.

Math a chost gorchuddion llawr

Gofynnwom i ddarparwyr tai cymdeithasol nodi'r math a chost y gorchuddion llawr a ddarperir. Er na chawsom lawer o ymatebion, roedd y rhai a rannodd wybodaeth yn darparu carpedi yn bennaf.

Yn ystod ein hymgysylltiad â gweithgor LLORIAU, gallai sicrhau cyflenwyr a ffitwyr cost effeithiol a da fod yn heriol. Soniodd sawl sefydliad yn benodol am brinder ffitwyr ac awgrymwyd y gallai hyn fod yn gyfle i ddarparu cyfleoedd hyfforddiant a chyflogaeth i denantiaid.

Roedd yr ymatebion gan sefydliadau fel a ganlyn:

- Rydym yn darparu carped, ansicr o faint mae'n ei gostio ond rydym wedi sefydlu partneriaeth gyda chyflenwr lleol i gael cyfraddau cystadleuol
- Rydym yn darparu carped newydd (£15-£20 y m², cost o 2022). Mae finyl yn y Gegin a'r Ystafell Ymolchi yn unol â SATC
- Mae carped a ddefnyddir ar gyfer llety dros dro gyda chefn ewyn a defnyddir chwistrell gludiog i'w osod ar y llawr. Bydd 'grippers' yn cael eu defnyddio ar y grisiau er diogelwch. Os nad yw'n lety dros dro, yn gyffredinol bydd lloriau caled yn cynnwys teils llawr finyl wedi'u gludo i lawr fel rhan o'r broses unedau gwag os nad ydynt eisoes yn eu lle.
- Rydym yn darparu carped newydd, isgarped, 'grippers', ffitiadau a drysau wedi'u blaenio - ar fin mynd i ail-dendro am gontract newydd.

Argymhellion:

- Dylai landlordiaid ystyried yn ofalus y math o orchuddion llawr a ddarperir mewn gwahanol fathau o lety ac ar gyfer gwahanol grwpiau, e.e. ni fydd carpedi wastad yn briodol ar gyfer defnyddwyr cadeiriau olwyn.
- Dylai landlordiaid ystyried partneriaethau i gael gafael ar gyflenwyr carpedi swmp cost-effeithiol a/neu osodwyr.
- Dylai landlordiaid ystyried sut y gallant ddarparu cyfleoedd hyfforddiant a chyflogaeth i denantiaid sydd â diddordeb mewn gosod carpedi.

Effaith darparu lloriau newydd - y pethau cadarnhaol a'r heriau

Roedd effaith gadarnhaol darparu lloriau newydd yn debyg i'r opsiwn o gadw'r gorchuddion llawr presennol:

- *Yn ein peilot gwelsom ostyngiad mewn ôl-ddyledion rhent, ymddygiad gwrthgymdeithasol a cheisiadau atgyweirio. Nid oes unrhyw denantiaethau wedi dod i ben ond dim ond ers 2020 y mae wedi bod yn rhedeg*
- *Mae tenantiaid yn aml yn hapus pan welant fod carped yn barod ar gyfer eiddo.*
- *Mwy o foddhad, gostyngiad mewn tlodi tanwydd ac ôl-ddyledion rhent, morâl staff yn well, lles*

Nid yw darparu lloriau newydd, yn enwedig lle mae hwn yn arfer newydd, yn dod heb ei heriau. Er bod sawl landlord wedi dweud nad oedd unrhyw heriau, soniodd eraill am broblemau gyda chyflenwyr a gosodwyr, llety dros dro, rhywfaint o effaith ar amser gweithredu ac ystyriaethau o ran perchnogaeth/difrod:

- *Costau, argaeledd (cyflenwi a gosod) ac weithiau mae tenantiaid wedi symud yn ddiweddarach neu wedi mynd â nhw gyda nhw os ydynt wedi symud.*
- *Cynnydd mewn amser troi yn effeithio ar rent a gollwyd, costau ar gyfer cael gwared ar hen loriau, costau gosod lloriau newydd, rhai pryderon ynghylch gosod carped ar hen deils llawr lle mae pryder asbestos posibl er bod hynny'n fach iawn. Pryderon wrth symud ymlaen o ran cyfrifoldeb pwy yw'r carped, a yw'n rhywbeth y bydd angen i ni ei adnewyddu, a ydym yn codi tâl am ddifrod, sut yr ydych yn asesu traul a gwisgo teg yn yr amgylchiad hwnnw ac os yw'n rodd, mae'n rhaid inni dderbyn y gall y carped gael ei ddinistrio mewn amser byr ac ni fyddwn yn gallu ailgodi tâl am un newydd.*
- *Rydym wedi cael achosion lle bu'n rhaid symud carped ar ôl dim ond 6 mis pan fo eiddo wedi mynd trwy wagleoedd ar ôl ei ddefnyddio fel llety dros dro gan nad yw tenantiaid wedi gofalu amdano a bod anifeiliaid wedi bod yn yr eiddo hefyd.*
- *Mae'n anodd cyfiawnhau gwario'r gost o £500k y flwyddyn i osod lloriau newydd yn ein holl wagleoedd pan nad oes llawer o ddata i ategu'r buddion. Rydym i gyd yn deall y manteision anecdotaidd posibl ond yn yr hinsawdd ariannol bresennol mae cymdeithasau tai yn ceisio lleihau eu gwariant oni bai bod elw clir ar fuddsoddiad.*

Er y gall cyfyngiadau ariannol yn yr hinsawdd ariannol bresennol fod yn rhwystr ac na ellir eu diystyru, byddem yn gobeithio y bydd rhai o'r enghreifftiau yn yr adroddiad hwn o sut y mesurwyd effaith ac elw ar fuddsoddiad gan wahanol sefydliadau yn helpu landlordiaid i wneud penderfyniadau.

Darparu lloriau newydd: awgrymiadau landlordiaid

Yn yr adran hon gofynnwyd i landlordiaid pa un darn o gyngor y byddent yn ei roi i'r sefydliadau hynny sy'n newid eu polisiau i ddarparu lloriau newydd yn eu cartrefi.

Rydym yn darparu'r rhai air am air isod:

- *Dechreuwch o'r rhagosodiad y bydd yn cael ei ddarparu.*
- *Gwnewch o. Peidiwch â chymryd yn ganiataol y bydd angen carped ar bob eiddo a fyddai'n cyfateb i ££££££'s (gadewch y lloriau blaenorol ac nid yw pob tenant eu heisiau) mae'n fwy fforddiadwy nag yr ydych chi'n meddwl a bydd arbedion cost ar draws sawl maes o'r busnes*
- *Treialu mewn ardal fach yn gyntaf lle mae eiddo'n anodd eu gosod neu lle gall y Timau Tai ymgysylltu â'r tenantiaid sy'n dod i mewn cyn gynted â phosibl i nodi angen/cefnogaeth.*
- *Treialu rhai mathau o eiddo yn y lle cyntaf. Gall cael perthynas dda gyda chontractwr carpedi gyflymu'r gosodiad. Ar hyn o bryd rydym yn ystyried effeithiau posibl y SATC newydd os oes angen ei garped tybiedig ym mhob gwagle. Mae'n debyg y byddwn yn creu fframwaith ar wahân cyflawn fel y gall carped fod ar wahân i waith gwag fel bod gennym gynnyrch cyson yn cael ei osod mewn modd amserol. Byddem hefyd yn edrych ar gael glanhau fel rhan o'r fframwaith hwnnw hefyd (Cyngor Sir Penfro)*
- *Sicrhau capasiti/polisi ynghylch ailosod drysau*
- *Mae angen ei gydnabod fel eitem hanfodol fel cost sylweddol i denantiaid wrth sefydlu eu cartrefi newydd.*
- *Dylai fod yn safonol.*
- *Byddai tenantiaid yn gwerthfawrogi lloriau ym mhob eiddo y maent yn symud iddo. Fodd bynnag, mae'r rhan fwyaf o denantiaid am osod eu lloriau eu hunain i wneud yr eiddo yn eiddo iddynt eu hunain. Byddai'n well gan lawer o denantiaid ddewis eu lloriau eu hunain yn hytrach na'r hyn y gallwn ei ddewis.*
- *Rydym yn ceisio creu fframwaith o gyflenwyr a gosodwyr lleol lle gall ein tenantiaid ymgysylltu'n uniongyrchol â nhw. Byddai'n ddefnyddiol pe gellid gwneud mwy ar ymgysylltu â chyflenwyr lleol neu gyflenwyr cenedlaethol sy'n defnyddio gosodwyr lleol.*
- *Rwy'n meddwl ei fod yn beth cadarnhaol yn enwedig i denantiaid, fodd bynnag mae mater y gost ychwanegol ar gyfer carped a'r amser gwag ychwanegol a fydd hefyd yn effeithio ar refeniw a lle rydym yn dod o hyd i'r arian ychwanegol hwn yn enwedig ar adeg pan fo'r holl ddeunyddiau eraill rydym yn ei brynu yn mynd i fyny hefyd.*

Effaith yr adroddiad lloriau



Fel sefydliadau sy'n gweithio i gefnogi ein haelodaeth, roedd TPAS Cymru a Tai Pawb yn awyddus i weld effaith adroddiad LLORIAU ar landlordiaid. Trwy ymgysylltu â landlordiaid fel rhan o'n gweithgor ar y cyd, gallem eisoes nodi bod yr adroddiad wedi arwain at newidiadau mewn polisïau a threialu darpariaeth newydd mewn sawl sefydliad ac roeddem yn falch o weld ymateb a dealltwriaeth gadarnhaol o'r adroddiad.

Fe wnaethom hefyd ofyn i ddarparwyr ddweud wrthym am unrhyw effaith o adroddiad LLORIAU fel rhan o'n harolwg ac roeddem yn falch o weld y sylwadau canlynol:

- Roedd yr adroddiad a'r gweithgor yn cefnogi cyflwyno gadael carpedi presennol lle bynnag y bo modd
- Cafodd yr adroddiad a'r gweithgor effaith gadarnhaol. Roeddem wedi dechrau trafodaethau'n fewnol ond roedd yr adroddiad yn rhoi mwy o bwysigrwydd i'r cynnig ar gyfer y fenter Cartrefi nid Tai a ysgogodd y treial.
- Roedd yr adroddiad a'r gweithgor yn ei osod yn uwch ar ein radar ac wedi rhoi pwyslais ar aildefnyddio lloriau.
- Mae adroddiad LLORIAU a gweithgor wedi helpu i lunio ein peilot.
- Byddem wedi parhau i garpedu eiddo dros dro beth bynnag ond mae'n dda clywed beth mae eraill yn ei feddwl yn enwedig lle maent yn ddarparwyr tai cymdeithasol.

Cronfa Cymorth Dewisol (CCD)

Yn ystod ein gwaith, cawsom lawer o ymholiadau am y defnydd o gronfeydd brys i ariannu lloriau ar gyfer y bobl hynny mewn argyfwng penodol - gofynnwyd hyn yn arbennig gan sefydliadau digartrefedd a chymorth tai, y mae eu cleientiaid yn aml yn canfod eu bod yn methu â phrynu lloriau ac yn byw heb orchuddion llawr am gyfnodau hir.



Tynnodd darparwyr sylw at y ffaith nad oedd cyllid CCD ar gael ar gyfer darparu carpedi. Codwyd y cwestiwn hwn gyda chydweithwyr yn Llywodraeth Cymru sy'n gyfrifol am CCD a fynychodd grŵp LLORIAU.

Pwysleisiwyd bod CCD yn 'gronfa pan fetho popeth arall' gydag adnoddau cyfyngedig ac, er mai landlordiaid sy'n gyfrifol am lorio, gwnaethant rai newidiadau i feini prawf CCD ar ôl gwrandao ar randdeiliaid. Mae'r rhain fel a ganlyn:

Gall CCD nawr dalu am rygiau ac isgarped ar gyfer y prif ofod byw, ystafelloedd gwely ac unrhyw ystafelloedd lle mae plant yn cysgu. Mae hwn ar gael i aelwydydd â phlant agored i niwed <16 oed a phlant eraill <7 oed. Uchafswm y cyllid sydd ar gael yw hyd at 3 ryg fesul tŷ.