

GWYNEDD DEFEND COUNCIL HOUSING

Banks going bust, housing associations in trouble. Don't take the risk...

Vote NO to Privatisation

Nearly 2.5 million council tenants across the UK have rejected privatisation. We are demanding direct investment to modernise and improve our homes and estates.

We're sick of the bullying and blackmail to trade our 'secure' tenancies, lower rents and a landlord we can hold to account for new kitchens and bathrooms. We're demanding both – and we're determined to win!

With the support of trade unions and increasing numbers of politicians from all parties, academics, housing professionals and others we're putting government under real pressure to negotiate a settlement that secures the future for first class council housing.

The government at Westminster is now conducting a 'Review of Council Housing Finance'. Ministers have pledged "to ensure that we have a sustainable, long term system for financing council housing" and "consider evidence about the need to spend on management, maintenance and repairs". What is won in England can be won for Wales too!

Council housing is far from perfect but the crisis in the private housing market and banks going under shows what the risks could be if they sell of our homes. Vote NO to privatisation and demand a 'level playing field' and direct investment in council housing with no strings attached – for us and our children.



Transfer is a one-way ticket – there's no going back to the council if it goes pearshaped

Demand direct investment to modernise our homes

Beth sydd mewn perygl os caiff ein cartrefi eu preifateiddio?



Rhent uwch a threuliau
Mae rhent Cymdeithasau Tai 11% yn ddrytach ar gyfartaledd na rhent y cyngor, ac maent wrthi'n lobbio i'w cynyddu. Yn dilyn preifateiddio, mae landlord newydd yn aml yn codi rhent a gosod treuliau. Mae hyn yn fwy tebygol fyth o ddigwydd oherwydd y wasgfa gredyd a gostyngiad mewn prisiau tai, gan fod landlordiaid preifat nawr yn talu cyfraddau uwch er mwyn benthyg (a adferir trwy rent y tenantiaid).



Llai o sicrwydd - mwy o ddafeddiannu
Caiff tenantiaeth 'ddiogel' unigryw'r cyngor ei chyfnewid am denantiaeth 'sicr'. Yn gyfreithiol, nid yw'r ddau'r un fath! Gyda bod gwleidyddion yn ceisio cyflwyno terfynau amser a phroffion modd, mae'r 2.5 miliwn o denantiaid tai cyngor sydd â thenantiaeth 'sicr' mewn gwell sefyllfa i amddiffyn ein buddiannau na thenantiaid landlordiaid preifat.



Landlordiaid Anatebol
Mae nifer o'r cwmnïau tai 'leol' gwreiddiol a sefydlwyd gan gyngorau wedi eu cymryd drosodd ers tro. Erbyn hyn maent yn rhan o ymerodraethau enfawr sy'n werth biliynau o bunnoedd nad sy'n atebol i denantiaid. Mae'r landlord arfaethedig i Wynedd yn gwmni preifat, yn ôl y gyfraith, ac fe'i rheolir gan gyfarwyddwyr sydd wedi'u rhwymo'n gyfreithiol i weithredu er budd y cwmni - nid y tenantiaid. Mewn gwirionedd, yr uwch reolwyr a'r banciau fydd yn gwneud y penderfyniadau.



Caiff addewidion eu torri
Yn aml mae Cyngorau'n addo'r byd i denantiaid os ydynt yn derbyn preifateiddio, ond nid oes sicrwydd y caiff yr addewidion hyn eu cadw. Mae'r 'Ddogfen Gynnig' yn gyntundeb rhwng y landlord preifat a'r cyngor - nid â thenantiaid unigol. "Os yw'r LCC (Landlord Cymdeithasol Cofrestredig) yn mynd i drafferth ariannol, ac o ganlyniad mae'r arianwyr yn cymryd drosodd; os yw'r contract yn cael ei drosglwyddo i LCC arall, ni fydd yr LCC 'newydd' wedi ei rwymo i'r addewidion a wnaed i'r tenantiaid." (Housing Today, 21/01/05)



Wyddoch chi?

Mae'r argyfwng mewn tai preifat a bancio'n tanlinellu'r achos dros amddiffyn tai cyngor. Rydym yn hangen, ac yn yr un modd, mi fydd ein plant. Peidwch â gadael iddynt breifateiddio ein cartrefi!

- Mae nifer o gwmnïau tai preifat (gan gynnwys cymdeithasau tai), fel Cartrefi Cymunedol Gwynedd, yn awr mewn trafferth ariannol ddifrifol.
- Mae uwch swyddogion y cyngor sy'n hynwyddo preifateiddio yn debyg o dderbyn swyddi uchel yn y cwmni newydd. Mae prif weithredwyr Cymdeithasau Tai wedi eu gwobrwyo ei hunain gyda choddiadau cyflog o "7.3% yn 2007/08" (Inside Housing, 19eg Medi 2008). £327,000 oedd y swm uchaf a dderbyniwyd mewn cyflog a bonws!
- Dengys ymchwil bod y cynnydd uchaf mewn rhent cymdeithasau tai rhwng 1997 a 2005 wedi digwydd mewn ardal oedd lle trosglwyddwyd y rheolaeth dros dai.

Mae'r astudiaeth fywaf diweddar ar gyfer y Gorf-foraeth Dai yn dangos bod gweithgareddau ailstrwythuro wedi digwydd mewn bron i 500 o gymdeithasau tai (cydsoddi, trosfeddiannu, ffurfio a ddyfuno gwpiâu) rhwng 2002 a 2007

● Ers 1998, dim ond 3.2% o'r trosglwyddiadau i sefydiadau annibynnol ac arutig sy'n parhau i weithredu felly (84 allan o 260 o drosglwyddiadau cyflawn a rhannol). Sector restructuring, y Gorf-foraeth Dai, Mehefin 2008.

● Mae Llywodraeth San Steffan yn awr yn cynnal 'Adolygiad Ariannu Tai Cyngor' gan addo y bydd yn 'sicrhau bod genrym system gynaliadwy, hir dymor ar gyfer ariannu tai cyngor' yn ogystal ag 'ystyried y dystiolaeth dros yr angen i wario ar reoli, cynnal a chadw a thrwsio'. Geillid gweithredu hyn yng Nghymru.

Q Pam fod y cyngor yn ceisio 'bwlio' tenantiaid i bleidleisio cyn gwybod canlyniadau adolygiad y llywodraeth?

● Dylem, fel tenantiaid, fynnu bod gwleidyddion o bob plaid yn amddiffyn ein buddiannau a'n helpu i sicrhau fod y llywodraeth yn cadw ei gair - nid ein tagu gyda preifateiddio pan ei bod yn amlwg fod y farchnad tai preifat wedi bod yn fethiant i fillynau!

● Mae 'Dogfen Gynnig' y cyngor yn dweud y bydd "Llywodraeth Cynulliad Cymru'n rhoi'r arnau ychwanegol er mwyn helpu talu am yr addewidion a roddwyd yn y ddogfen". Os all Llywodraeth y Cynulliad ddarparu 'arian ychwanegol' ar gyfer preifateiddio, yna, fe all barchu dewis y tenantiaid a thalu'r un faint i'r cyngor fel bod modd moderneiddio a gwell ein cartrefi!

Q Pam nad yw'r cyngor wedi trefnu trafo-daeth deg a chyrbwys? Os yw preifateiddio'n beth mor dda, beth sydd arnynt ei ofn?

NA i Breifateiddio

GWYNEDD DEFEND COUNCIL HOUSING

Banciau'n mynd yn fethdalwyr, awdurdodau tai mewn trafferth. Peidiwch â mentro . . .

NA I Breifateiddio

Mae bron i 2.5 miliwn o denantiaid tai cyngor ledled y DU wedi gwrthod preifateiddio.

Rydym yn mynnu buddsoddiad uniongyrchol er mwyn moderneiddio a gwella ein cartrefi a'n hystadau.

Rydym wedi diflasu ar y bwlio a'r bygythiad i gyfnwid ein tenantiaeth 'diogel', rhent isel a landlord sy'n gyfrifol am geginau ac ystafelloedd ymolchi newydd. Rydym yn mynnu'r ddau – ac rydym yn benderfynol o ennill!

Gyda chefnogaeth undebau llafur a nifer gynyddol o wleidyddion o'r holl bleidiau, academyddion, lletywyr proffesiynol ac eraill, rydym yn pwyso ar i'r llywodraeth drefnu telerau cytundeb sy'n sicrhau dyfodol i dai cyngor o'r safon uchaf.

Mae Llywodraeth San Steffan yn awr yn cynnal 'Adolygiad o Ariannu Tai Cyngor'. Mae Gweinidogion wedi addo 'sicrhau system gynaliadwy, hir dymor, i ariannu tai cyngor' ac maent yn "ystyried y dystiolaeth am yr angen i wario ar reoli, cynnal a chadw a thwsio".

Gallwn ennill yr hyn a gaed yn Lloegr, dros Gymru!

Mae tai Cyngor ymhell o fod yn berffaith, ond mae'r argyfwng yn y farchnad dai preifat a banciau yn dangos y peryglon os gwerthir ein cartrefi ni. Pleidleiswch NA yn erbyn preifateiddio; mynnwch gyfle teg a chyfartal; a buddsoddiad uniongyrchol a diamad – i ni a'n plant.



Dim ond un cyfeiriad sydd i Drogglwyddiad – does dim troi'n ôl at y cyngor os yw pethau'n mynd o chwith

Mynnwn fuddsoddiad uniongyrchol er mwyn moderneiddio ein cartrefi

What's at risk if the council privatises our homes?

1 Higher rents and charges
Housing Association rents are on average 11% higher than council rents and they are lobbying to increase them too. After privatisation the new landlord often jacks up rents and charges. The credit squeeze and falling property prices make this even more likely as private landlords will pay higher charges for borrowing (recovered from tenants' rents).

2 Less security – more evictions
Tenants will have our unique 'secure' council tenancy replaced with an 'assured' tenancy. This is not the same in law! And with politicians trying to introduce time limits and means testing 2.5 million council tenants with the same 'secure' tenancy are in a stronger position to defend our interests than tenants of private landlords.

3 Unaccountable landlords
Many of the original 'local' housing companies set up by councils have long since been taken over and are now part of massive multi-billion pound empires that are totally unaccountable to tenants. The new landlord proposed in Gwynedd is a private company in law and run by directors who are legally required to act in the interests of the company – not tenants. In reality senior managers and the banks will call the shots.

4 Promises get broken
Councils often promise tenants the moon if we accept privatisation but there's no guarantee these promises will be kept. The 'Offer Document' is a contract between the new private landlord and the council – not with individual tenants. "if the RSL gets into financial difficulties and as a result the funder takes control and transfers to another RSL, the "new" RSL is not bound by any of the promises made to the tenants." (Housing Today, 21/01/05)



Did you know?

The crisis enveloping the private housing and banking sector underlines the case for defending council housing. We need it and so will our children. Don't let them privatise our homes!

- Many private housing companies (including housing associations), like Gwynedd Community Homes are now in serious financial trouble.
- Senior council officers promoting privatisation stand to get top jobs in the new company. Housing Association chief executives awarded themselves pay rises of 7.3 per cent in 2007/08 (Inside Housing, 19 Sept 2008). The highest earner gets £327,000 in salary and bonus!
- Research shows that 16 of the 20 fastest increasing housing association rents 1997-2005 were in housing transfer districts.
- The most recent study for the Housing Corporation found that between 2002 and 2007 nearly 500 housing associations were involved in restructuring activity (mergers, takeovers, forming and consolidating groups).
- Only 32% of transfers since 1988 were set up as and still remain as independent, stand-alone organisations (84 out of 260 whole and partial transfers). Sector restructuring, Housing Corporation, June 2008
- Government at Westminster is now conducting a 'Review of Council Housing Finance' with the promise that it will ensure that we have a sustainable, long term system for financing council housing' and 'consider evidence about the need to spend on management, maintenance and repairs'. This could be applied in Wales.

Q Why is the council trying to bully tenants to vote before the outcome of the government's review is known?

• Tenants should demand that politicians from all parties stand up for our interests and help make sure government delivers on its promise – not stuff privatisation down our throats when its clear that the private housing market has failed millions!

• The council's 'Offer Document' says "The Welsh Assembly Government would make available gap funding to help pay for the promises set out in this document." If the Welsh Assembly can provide 'gap funding' for privatisation they can respect tenants' choice and make the same payment to the council so that it can modernise and improve our homes!

Q Why hasn't the council organised a fair and balanced debate. If privatisation is such a good idea, what are they afraid of?

Vote NO to Privatisation