



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Troi Tai'n Gartrefi

Adroddiad Gwerthuso Interim Cyntaf

Crynodeb Ymchwil

Ymchwil gymdeithasol

Rhif: 21/2013

Mae'r adroddiad hwn yn darparu manylion y canfyddiadau a ddeilliodd o'r gwerthusiad o'r cynllun *Troi Tai'n Gartrefi* a gynhaliwyd yn ystod chwe mis cyntaf ei weithrediad (mis Ebrill tan fis Medi 2012). Bydd y gwerthuso'n parhau tan 2015.

Prif Ganfyddiadau

- Yn ystod chwe mis cyntaf y cynllun Troi Tai'n Gartrefi, bu i awdurdodau lleol ddod at ei gilydd yn grwpiau rhanbarthol, llofnodi cytundebau cydweithredu i ffurfioli rolau a chyfrifoldebau, pennu staff i arwain ar y cynllun, marchnata'r cynllun yn weithredol, cynorthwyo perchnogion drwy'r broses ymgeisio a dechrau cymeradwyo benthyciadau.
- Mae rhai awdurdodau lleol wedi gwneud cynnydd mawr mewn amser cymharol fyr. Yn arbennig, mae awdurdodau lleol gyda chefnidir diweddar cyfyngedig o weithio i drechu problem cartrefi gwag wedi gorfod datblygu'r arbenigedd, y systemau a'r prosesau sydd eu hangen i gyflwyno'r cynllun, a hynny ar gyflymder.
- Nid yw'r dasg o gyflwyno'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi wedi bod heb ei heriau, ond mae'r rhain wedi'u goresgyn neu eu rheoli'n effeithiol i raddau helaeth. Mae ceisiadau'n dod i mewn, mae benthyciadau'n cael eu cymeradwyo ac adroddir bod arweinwyr rhanbarthol yn hyderus y byddai eu rhanbarth yn tynnu'r arian dynodedig i lawr gan Lywodraeth Cymru erbyn diwedd mis Mawrth 2013.

Dadansoddi ar gyfer Polisi



Analysis for Policy

Cefndir

Bydd defnyddio eiddo gwag unwaith eto'n helpu ymdrechion i gynyddu'r cyflenwad a'r dewis, yn gwella amodau tai ac yn ateb yr angen am dai yng Nghymru. Gan gydnabod y ffaith hon, mae Llywodraeth Cymru wedi gosod targed i'w hun y bydd 5,000 o eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto yn ystod tymor presennol y llywodraeth (2011-2016)¹.

Mae menter eiddo gwag newydd wedi'i chyflwyno i helpu i gyrraedd yr amcan hwn. Lanswyd y cynllun Troi Tai'n Gartrefi ym mis Ebrill 2012. Mae'n cynnig benthyciadau i sicrhau bod eiddo preswyl gwag neu adeiladau masnachol mewn perchnogaeth breifat yn cael eu defnyddio unwaith eto fel cartrefi i'w rhentu neu eu gwerthu. Pan fydd y gwaith wedi'i gwblhau, mae'n rhaid i'r eiddo gael ei werthu neu ei rentu. Caiff y benthyciadau eu talu cyn i'r gwaith ddechrau, ni chodir llog arnynt ac mae'n rhaid eu had-dalu o fewn dwy neu dair blynedd yn dibynnu a gaiff yr eiddo ei werthu neu ei osod. Crëwyd cronfa £10 miliwn gan Lywodraeth Cymru i gefnogi'r cynllun.

Dulliau

Mae tîm o Ganolfan Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol Ranbarthol, Prifysgol Sheffield Hallam wedi'i gomisiynu gan Lywodraeth Cymru i gynnal gwerthusiad o'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi. Y nod yw monitro effeithiolrwydd, effaith a gwerth ychwanegol y cynllun, a darparu atebolrwydd i'r defnydd o arian cyhoeddus. Caiff effeithiau eu monitro drwy gasglu data'n barhaus gan awdurdodau lleol ynghylch camau gweithredu uniongyrchol i sicrhau bod eiddo'n cael ei ddefnyddio unwaith eto, gan gynnwys ceisiadau a dderbynnir a benthyciadau a ganiateir o dan y cynllun. Mae prosesau cyflwyno'n cael eu gwerthuso drwy gysylltiad rheolaidd ag arweinwyr enwebedig ym mhob un o'r chwe rhanbarth a thrwy gysylltiad â swyddogion arwain mewn awdurdodau lleol. Bydd y gwerthusiad yn adrodd ar adegau cytunedig yn ystod tair blynedd y rhaglen. Mae'r crynodeb hwn yn darparu trosolwg o'r canfyddiadau sydd wedi ymddangos yn ystod chwe mis cyntaf y cynllun, rhwng mis Ebrill 2012 a mis Medi 2012.

1

<http://wales.gov.uk/docs/desh/consultation/120521whitepaper.pdf>

Prif Ganfyddiadau

Gwaelodlin Camau Gweithredu

Awdurdodau Lleol ar Gartrefi

Gwag

Camau gweithredu uniongyrchol awdurdodau lleol yn 2011/12 i drechu problem eiddo gwag a nifer yr eiddo a gafodd eu defnyddio unwaith eto fydd yn darparu'r waelodlin a ddefnyddir i fesur cyflawniadau'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi yn ystod y cwrs.

Mae data Dangosyddion Strategol Cenedlaethol a gyflwynwyd gan awdurdodau lleol i Lywodraeth Cymru'n amlygu cynnydd yn nifer y cartrefi gwag yng Nghymru o 18,980 yn 2009/10 i 23,287 yn 2011/12. Yn ystod yr un cyfnod, roedd cynnydd yn nifer yr eiddo a gafodd eu defnyddio unwaith eto o ganlyniad i gamau gweithredu uniongyrchol awdurdodau lleol, o 596 yn 2009/10 (3.1 y cant o gartrefi gwag) i 1,095 yn 2011/12 (4.7 y cant o gartrefi gwag).

Yn 2011/12, roedd 207 o gartrefi gwag yng Nghymru i bob 10,000 o anheddau sector preifat. Roedd gan dri awdurdod lleol dros 300 o gartrefi gwag i bob 10,000 o anheddau sector preifat, sef Rhondda Cynon Taf, Merthyr Tudful a Sir Gaerfyrddin. Yn

Wrecsam (24 i bob 10,000) a Thorfaen (78 i bob 10,000) y gwelwyd y cyfraddau isaf o gartrefi gwag. Yn yr un flwyddyn, adferwyd 10 cartref gwag i bob 10,000 o anheddau sector preifat i'w defnyddio unwaith eto yn sgil camau gweithredu uniongyrchol awdurdodau lleol.

Cyngor ac arweiniad, o bell ffordd, oedd y camau gweithredu uniongyrchol mwyaf cyffredin a gymerwyd gan awdurdodau lleol i adfer eiddo gwag i gael ei ddefnyddio unwaith eto yn 2011/12 (1,055 neu 97 y cant o 1,080 wedi'u hadfer i'w defnyddio). Dau fath mwy cyffredin arall o weithredu'n uniongyrchol oedd darparu cymorth ariannol (92 neu wyth y cant o 1,080 wedi'u hadfer i'w defnyddio) a bygwth camau gorfodi (66 neu chwech y cant o 1,080 wedi'u hadfer i'w defnyddio)².

Cynnydd wrth Gyflwyno Troi Tai'n Gartrefi

Yn y chwe mis yn dilyn lansio'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi ym mis Ebrill 2012 cynlluniwyd a datblygwyd y seilwaith gofynnol i gyflwyno'r cynllun. Nid gwaith heb ei heriau mohono, ond cafodd y

² Nid yw'r camau gweithredu'n annibynnol ar ei gilydd – gellid cofnodi mwy nag un ar gyfer pob eiddo.

rhain eu goresgyn neu eu rheoli'n effeithiol i raddau helaeth.

Mae gan bob un o'r chwe rhanbarth grŵp cartrefi gwag rhanbarthol erbyn hyn, sy'n cydlynu'r gwaith o gyflwyno Troi Tai'n Gartrefi. Yn nodweddiadol, caiff y grŵp rhanbarthol ei gadeirio gan swyddog o'r awdurdod arwain (banciwr). Mae gan bob un o'r chwe rhanbarth gytundeb cydweithredu, sy'n darparu protocol ar gyfer y ffordd y bydd awdurdodau lleol yn ymgysylltu ac yn gweithio gyda'i gilydd³. Mae hyn yn cynrychioli enghraifft gynnar o'r cydweithredu dyfnach rhwng awdurdodau lleol ar lefel ranbarthol fel yr hyrwyddir gan Lywodraeth Cymru fel ffordd o wella dulliau cyflwyno gwasanaethau a lleihau costau.

Mae swyddog arwain ar gyfer Troi Tai'n Gartrefi wedi'i adnabod ym mhob awdurdod lleol ac mae staff wedi'u neilltuo i'r dasg o farchnata Troi Tai'n Gartrefi, prosesu datganiadau o ddiddordeb a chefnogi perchnogion i gwblhau a chyflwyno ceisiadau.

³ Roedd tri rhanbarth wedi llofnodi cytundebau cydweithredu erbyn mis Medi 2012 ac roedd y tri arall wedi gwneud hynny erbyn cyhoeddi'r adroddiad hwn

Mae cyfran o'r £10 miliwn o arian cyfalaf a gynigiwyd gan Lywodraeth Cymru wedi'i dyrannu i bob rhanbarth i gefnogi'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi. Penderfynodd tri rhanbarth (Gwent, Canolbarth a Gorllewin Cymru a Chwm Taf) ystyried y dyraniad hwn fel adnodd rhanbarthol a dosbarthu arian i ymgeiswyr o bob rhan o'r rhanbarth ar sail 'y cyntaf i'r felin gaiff falu'. O'i gyferbynnu â hyn, adroddodd tri rhanbarth (Gogledd Cymru, Caerdydd a'r Fro a Bae'r Gorllewin) eu bod wedi ceisio dosbarthu'r arian i awdurdodau lleol yn unol â dyraniad tybiannol i bob awdurdod lleol ar sail maint eu stoc sector preifat. Nid oedd y rhanbarthau wedi gosod targedau penodol y tu hwnt i dynnu i lawr dyraniad llawn y cyllid Troi Tai'n Gartrefi erbyn mis Mawrth 2013.

Ceisiadau a Benthyciadau a Ganiatawyd (Mis Ebrill i fis Medi 2013)

Nifer cymharol brin o geisiadau a dderbyniwyd neu fenthyciadau a gymeradwywyd yn y cyfnod hwn. Roedd hyn i'w ddisgwyl. Yn ystod chwe mis cyntaf y cynllun, gosod y fframwaith i gyflwyno Troi Tai'n Gartrefi oedd y ffocws.

Datgelodd data monitro safonol a gasglwyd gan bob awdurdod lleol fod 520 o ymholiadau wedi'u derbyn gan awdurdodau lleol am y cynllun benthyciadau Troi Tai'n Gartrefi yn ystod y cyfnod rhwng mis Ebrill a mis Medi 2012, 73 o geisiadau am fenthyciadau wedi'u cyflwyno, 14 o fenthyciadau wedi'u cymeradwyo a 54 o fenthyciadau'n cael eu prosesu⁴. Roedd y 14 benthyciad a gymeradwywyd at y diben o gefnogi darparu 24 uned breswyl.

Buddion sy'n Dod i'r Amlwg

Mae'n rhy gynnar yng nghylch oes Troi Tai'n Gartrefi i wneud datganiad pendant am yr effeithiau ychwanegol sydd ynghlwm â'r cynllun. Fodd bynnag, nododd swyddogion arwain rhanbarthol a swyddogion cartrefi gwag awdurdodau lleol fod nifer o wahaniaethau cadarnhaol a buddion nas rhagwelwyd wedi ymddangos yn barod.

Un o'r sylwadau mwyaf cyffredin oedd bod y cynllun yn darparu teclyn ychwanegol i awdurdodau lleol i drechu problem eiddo gwag.

Adroddwyd hefyd bod y cynllun yn cefnogi ymdrechion ehangach i drechu problem cartrefi gwag drwy sbarduno perchnogion eiddo gwag i gysylltu â'u hawdurdod lleol. O ganlyniad, roedd cydsyniad cyffredinol ymysg ymatebwyr y bydd y cynllun yn helpu i gyflymu'r broses o adfer eiddo i gael ei ddefnydd unwaith eto.

Cafwyd canmoliaeth hefyd i'r cynllun oherwydd ei rôl yn sbarduno awdurdodau lleol gyda hanes diweddar cyfyngedig o weithio i sicrhau bod tai yn cael eu defnyddio unwaith eto i neilltuo mwy o adnoddau i ddeall a threchu'r broblem. Mae hyn wedi cynnwys penodi swyddogion cartrefi gwag penodedig.

Siaradai pob swyddog arwain rhanbarthol yn gadarnhaol am rôl y grŵp rhanbarthol yn darparu fforwm i awdurdodau lleol rannu profiadau a cheisio a chynnig cyngor. Adroddwyd bod hyn o gymorth arbennig i'r awdurdodau lleol nad oes ganddynt hanes hir o weithgarwch ym maes cartrefi gwag.

⁴ Adeg y cyhoeddi ym mis Ebrill 2013, roedd awdurdodau lleol wedi tynnu'r gyllideb gyfan o £10 miliwn i lawr ar gyfer benthyciadau ac wedi derbyn ceisiadau sy'n debygol o sicrhau bod o leiaf 450 o unedau llety'n cael eu defnyddio unwaith eto

Awduron

Will Eadson, Stephen Green, Kesia
Reeve, David Robinson ac Ian
Wilson: Canolfan Ymchwil
Economaidd a Chymdeithasol
Ranbarthol (CRESR), Prifysgol
Sheffield Hallam.

Am wybodaeth bellach, cysylltwch
â:

Sara James
Gwasanaethau Gwybodaeth a
Dadansoddi
Llywodraeth Cymru
Rhydycar
Merthyr Tudful
CF48 1UZ
Ffôn: 0300 062 8562
Ebost:
sara.james@wales.gsi.gov.uk

Ymchwil Gymdeithasol Llywodraeth
Cymru, 2013

ISBN: 978-0-7504-9348-2

© Hawlfraint y Goron 2013