

Troi Tai'n Gartrefi

Data Monitro Allweddol ar gyfer 2012-13

Adroddiad interim

Ymchwil gymdeithasol

Rhif: 47/2013

Cefndir

Cyflwynodd Llywodraeth Cymru y cynllun Troi Tai'n Gartrefi ym mis Ebrill 2012, fel rhan o raglen waith i gyflawni'r targed o sicrhau bod 5,000 o dai gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto yn ystod y tymor llywodraethu presennol.

Comisiynwyd tîm o'r Ganolfan Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol Ranbarthol ym Mhrifysgol Hallam Sheffield i werthuso'r Cynllun.

Mae'r bwletin hwn yn rhoi crynodeb o'r data monitro a gasglwyd gan awdurdodau lleol a throsolwg o'r ceisiadau i'r Cynllun yn ystod y flwyddyn ariannol hyd at 31^{ain} Mawrth 2013. Dyma'r ail allbwn interim o'r gwerthusiad, a fydd yn para tan 2015.

Data allweddol ar gyfer 2012-13:

- cymeradwywyd 45 o geisiadau i'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi yn 2012/13
- cyfanswm gwerth y benthyciadau y cytunwyd arnynt oedd £2,032,169, ar gyfartaledd o £45,159 fesul cais
- bydd y benthyciadau hyn yn helpu i dalu am waith a fydd yn darparu 90 o unedau llety
- bydd 44 y cant o'r unedau a ddarperir yn llety fforddiadwy¹
- roedd 179 o geisiadau ychwanegol wrthi'n cael eu hasesu ar ddiwedd y cyfnod monitro (31ain Mawrth 2013)
- dengys cyfanswm gwerth y benthyciadau y cytunwyd arnynt a'r benthyciadau sy'n cael eu prosesu fod awdurdodau lleol wedi cyflawni'r targed a bennwyd gan Lywodraeth Cymru i hawlio'r swm llawn o £10 miliwn o arian cyfalaf yn y flwyddyn ariannol 2012/13
- rhagamcenir y bydd y benthyciadau a gymeradwywyd a'r ceisiadau sy'n cael eu prosesu yn darparu mwy na 500 o unedau.

¹Yn ogystal â thai cymdeithasol mae'r categori tai fforddiadwy hefyd yn cynnwys perchentyaeth cost isel, cydberchenogaeth a rhent canolradd, lle y pennir rhenti hyd at 80 y cant o lefelau'r farchnad.

Am ragor o wybodaeth, cysylltwch â:
Enw: Sara James
Adran: Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi
Llywodraeth Cymru
Rhyd-y-car
Merthyr Tudful
CF48 1UZ

Ffôn: 0300 062 8562
Ffacs: (01685) 728006
E-bost: sara.james@wales.gsi.gov.uk

Ymchwil Gymdeithasol Llywodraeth Cymru, 2013
ISBN: 978-1-4734-0021-4
(h) Hawlfraint y Goron 2013

Cyflwyniad

1. Mae'r bwletin hwn yn rhoi crynodeb o'r data monitro a gasglwyd gan bob un o'r 22 o awdurdodau lleol yng Nghymru ar geisiadau i'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi a dderbyniwyd ac a broseswyd rhwng 1af Ebrill 2012 a 31ain Mawrth 2013. Dyma'r ail mewn cyfres o allbynnau sy'n deillio o'r broses barhaus o werthuso'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi². Bydd data monitro yn cael ei gasglu hyd ddiwedd y gwerthusiad er mwyn asesu cynnydd ac effaith y cynllun, gan gynnwys camau gweithredu, allbynnau, costau ac arbedion.

Ceisiadau i'r Cynllun Troi Tai'n Gartrefi

2. O ddadansoddi data monitro Troi Tai'n Gartrefi fe welir bod 241 o geisiadau am fenthyciadau wedi'u derbyn rhwng 1 Ebrill 2012 a 31 Mawrth 2013 (Tabl 1):
 - roedd 45 o geisiadau wedi'u cymeradwyo i gael benthyciad Troi Tai'n Gartrefi
 - roedd 179 yn cael eu prosesu; mae hyn yn cynnwys ceisiadau a gymeradwywyd dros dro
 - roedd pedwar wedi'u gwrthod
 - roedd 12 wedi'u tynnu'n ôl
 - roedd un wedi'i dderbyn ar ôl terfyn amser ar gyfer ceisiadau a bennwyd gan awdurdod lleol

Ceisiadau a Gymeradwywyd

3. Mae'r prif bwyntiau sy'n ymwneud â'r 45 o geisiadau a gymeradwywyd yn cynnwys y canlynol:
 - Cyfanswm gwerth y 45 o fenthyciadau a gymeradwywyd oedd £2,032,169, sy'n cyfateb i £45,159 fesul cais ar gyfartaledd:
 - rhoddwyd un benthyciad a oedd yn werth llai na £5,000;
 - rhoddwyd saith benthyciad a oedd yn werth o leiaf £5,000 ond llai na £20,000;
 - rhoddwyd 19 o fenthyciadau a oedd yn werth o leiaf £20,000 ond llai na £30,000;
 - rhoddwyd 10 benthyciad a oedd yn werth o leiaf £50,000 ond llai na £100,000;
 - rhoddwyd saith benthyciad a oedd yn werth £100,000 neu fwy.

² Gellir lawrlwytho'r allbwn cyntaf yn <http://wales.gov.uk/docs/caecd/research/130430-houses-homes-first-interim-evaluation-en.pdf>

- Bydd cyfanswm nifer yr unedau a ddarperir gan y tai gwag a fydd yn cael eu defnyddio unwaith eto yn cynyddu o 46 i 90. Bydd 15 tŷ yn gweld cynnydd yn nifer yr unedau a geir ynddynt. Mae hyn yn cynnwys dau fenthyciad a fydd yn creu pedair uned ychwanegol a thri benthyciad a fydd yn creu chwe uned ychwanegol.
- Mae wyth cais a gymeradwywyd yn cynnwys defnyddio eiddo dibreswyl unwaith eto fel unedau llefy.
- Fel arfer roedd benthyciadau a gymeradwywyd yn talu'r rhan fwyaf o'r costau a oedd yn gysylltiedig â sicrhau bod eiddo yn cael ei ddefnyddio unwaith eto; Roedd 17 o'r benthyciadau y cytunwyd arnynt yn talu cost lawn y gwaith ac roedd 12 arall yn talu rhwng 75 y cant a 100 y cant. Roedd chwech o'r 45 o fenthyciadau yn talu llai na 50 y cant o gost y gwaith.
- Gofynnwyd i'r ymgeiswyr roi amcangyfrif o werth disgwyliedig yr eiddo yn ei gyflwr presennol ac ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau. Ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau:
 - disgwylir i werth cyfartalog yr eiddo gynyddu ychydig dros £80,000, neu 91 y cant. Ymddengys fod hyn yn adlewyrchu'r cynnydd yn nifer yr unedau a ddarperir gan y tai gwag a fydd yn cael eu defnyddio unwaith eto, o 46 i 90;
 - bydd gwerth disgwyliedig yr eiddo yn uwch ym mhob achos lle y darparwyd data; disgwylir i werth 14 o eiddo ddyblu o leiaf.
- Roedd y rhan fwyaf o'r tai wedi bod yn wag am o leiaf flwyddyn (40 allan o 44) ac roedd 18 wedi bod yn wag am bum mlynedd neu fwy. Roedd saith wedi bod yn wag am 10 mlynedd neu fwy.
- Bydd 84 y cant (37) o'r 44 o fenthyciadau y darparwyd data ar eu cyfer yn darparu unedau i'w rhentu a bydd saith yn darparu unedau i'w gwerthu.
- Bydd 44 y cant o'r unedau a ddarparwyd gan y 34 o fenthyciadau yr oedd data ar gael ar eu cyfer yn llefy fforddiadwy³.
- Nodwyd bod 52 y cant (23) o'r 44 o geisiadau a gymeradwywyd y darparwyd data ar eu cyfer yn sicrhau bod tai gwag, yr oedd eu hymddangosiad allanol wedi bod yn cael effaith negyddol ar yr ardal leol, yn cael eu defnyddio unwaith eto.

Ceisiadau sy'n Cael eu Prosesu

4. Nododd Awdurdodau Lleol fod 179 o geisiadau eraill wrthi'n cael eu hasesu ar ddiwedd y cyfnod monitro (31 Mawrth 2013). Gall cynigion newid yn ystod y broses

³ Yn ogystal â thai cymdeithasol mae'r categori tai fforddiadwy hefyd yn cynnwys perchentyaeth cost isel, cydberchenogaeth a rhent canolradd, lle y pennir rhenti hyd at 80 y cant o lefelau'r farchnad.

gymeradwyo, ond mae pwyntiau allweddol ynghylch bwriadau datganedig y ceisiadau hyn yn cynnwys y canlynol:

- cyfanswm yr arian benthycia y gwnaed cais amdano yn y 144 o geisiadau y darparwyd data ar eu cyfer oedd £6,956,500, ar gyfartaledd o £48,309 fesul cais
 - cynigir y bydd nifer yr unedau a geir yn y 171 o dai y darparwyd data ar eu cyfer yn cynyddu o 171 i 416
 - roedd y rhan fwyaf o'r tai wedi bod yn wag am fwy na blwyddyn. Er bod saith cais ar gyfer tai a oedd wedi bod yn wag am o leiaf chwe mis ond llai na blwyddyn, roedd 35 wedi bod yn wag am 10 mlynedd neu fwy, gan gynnwys tri a oedd wedi bod yn wag am 20 mlynedd neu fwy
 - mae ymgeiswyr ar gyfer 129 o'r 153 o geisiadau y darparwyd data ar eu cyfer yn bwriadu darparu llety i'w rentu, mae 18 yn bwriadu darparu llety i'w werthu ac mae chwech yn bwriadu darparu llety i'w werthu a/neu ei rentu
5. Nododd awdurdodau lleol eu bod wedi cael 805 o ymholiadau ynghylch y cynllun Troi Tai'n Gartrefi nad oeddent wedi arwain at gais eto. Mewn 94 o achosion nododd perchenogion y byddent yn cyflwyno cais. Roedd cyfanswm o 69 o berchenogion wedi'u cyfeirio at ymyriad arall a oedd yn ymwneud â chartrefi gwag.
6. Nododd awdurdodau lleol fod staff wedi treulio 2,419 o ddiwrnodau yn rheoli cronfa fenthycia Troi Tai'n Gartrefi yn 2012/13. Roedd yr amser a dreuliwyd yn amrywio o 10 diwrnod neu lai mewn tri awdurdod lleol i 200 o ddiwrnodau mewn pum awdurdod lleol.

Cyflawni yn Erbyn Targedau

7. O adio gwerth y 45 o fenthyciadau a gymeradwywyd a gwerth y ceisiadau sy'n cael eu prosesu at ei gilydd ceir cyfanswm o £8,988,670. Gan dybio bod gwerth cyfartalog y 35 o geisiadau ychwanegol sy'n cael eu prosesu na ddarparwyd unrhyw ddata ar eu cyfer yn debyg i'r rhai y darparwyd data ar eu cyfer, yna cyfanswm gwerth y benthyciadau a gymeradwywyd a'r benthyciadau sy'n cael eu prosesu fyddai ychydig o dan £10.7 miliwn. Dengys y ffigur hwn fod awdurdodau lleol wedi llwyddo i gyflawni'r targed a bennwyd gan Lywodraeth Cymru i hawlio a dyrannu'r swm llawn o £10 miliwn o arian cyfalaf yn y flwyddyn ariannol 2012/13⁴.

⁴ <http://wales.gov.uk/newsroom/housingandcommunity/2013/130425houses/?status=ope&lang=en>

Ym mis Mai 2013, oherwydd yr arwyddion cynnar o lwyddiant y cynllun, cyhoeddodd y Gweinidog Cyllid swm ychwanegol o £10m i'r cynllun ar gyfer 2013/14, gan ddod â chyfanswm gwerth y gronfa i £20m.

8. O adio nifer yr unedau a ddarperir gan y 45 o fenthyciadau a gymeradwywyd a nifer yr unedau a ddarperir gan geisiadau sy'n cael eu prosesu ceir cyfanswm o 506 o unedau. Mae'r ffigur hwn yn cynyddu i 525 o unedau os tybir y bydd yr wyth cais ychwanegol sy'n cael eu prosesu, na roddwyd unrhyw wybodaeth, ar eu cyfer yn darparu nifer debyg o unedau ar gyfartaledd. Mae'r ffigur hwn yn fwy na'r 450 o unedau y nododd awdurdodau lleol y byddent yn cael eu defnyddio unwaith eto wrth hawlio'r £10 miliwn o gyllid Troi Tai'n Gartrefi gan Lywodraeth Cymru⁵.

Table 1: Crynodeb o'r Ceisiadau i'r Cynllun Troi Tai'n Gartrefi a dderbyniwyd rhwng 1 Ebrill 2012 a 31 Mawrth 2013

	Benthyciadau a gymeradwywyd				Ceisiadau sy'n cael eu prosesu	Ceisiadau eraill ⁴
	Nifer	Cyfanswm Gwerth (£)	Gwerth Cyfartalog (£)	Nifer yr unedau a ddarperir	Nifer	Nifer
Gogledd Cymru	22	1,072,124	48,733	48	32	5
Sir y Fflint	7	499,250	71,321	22	2	0
Wrecsam	7	288,500	41,214	14	3	1
Sir Ddinbych	3	72,387	24,129	3	4	0
Ynys Môn	3	136,987	45,662	6	2	3
Gwynedd	2	75,000	37,500	3	11	0
Conwy	0	-	-	-	10	1
Canolbarth a Gorllewin	0	-	-	-	43	0
Sir Gaerfyrddin	0	-	-	-	22	0
Ceredigion	0	-	-	-	12	0
Sir Benfro	0	-	-	-	9	0
Powys	0	-	-	-	0	0
Gwent	13	535,045	41,157	24	28	0
Blaenau Gwent	5	276,943	55,389	12	8	0
Casnewydd	4	77,900	19,475	4	3	0
Sir Fynwy	2	150,000	75,000	6	3	0
Caerffili	1	8,300	8,300	1	7	0
Torfaen	1	21,902	21,902	1	7	0
Bae'r Gorllewin	1	25,000	25,000	1	23	4
Castell-nedd Port Talbot	1	25,000	25,000	1	8	3
Pen-y-bont ar Ogwr	0	-	-	-	9	1
Abertawe	0	-	-	-	6	0
Caerdydd a'r Fro	1	125,000	125,000	5	27	6
Caerdydd	1	125,000	125,000	5	22	4
Bro Morgannwg	0	-	-	-	5	2
Cwm Taf	8	275,000	34,375	12	26	2
Merthyr Tudful	6	125,000	20,833	6	1	0
Rhondda Cynon Taf	2	150,000	75,000	6	25	2
Cymru	45	2,032,169	45,159	90	179	17

Ffynhonnell: Data monitro Troi Tai'n Gartrefi

⁵ Mae ceisiadau eraill yn cynnwys: ceisiadau a wrthodwyd (pump), ceisiadau a dynnwyd yn ôl (12) a cheisiadau a dderbyniwyd ar ôl y terfyn amser a bennwyd gan awdurdod lleol (un)

Y camau nesaf

9. Mae tîm o'r Ganolfan Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol Ranbarthol ym Mhrifysgol Hallam Sheffield wedi'i gomisiynu gan Lywodraeth Cymru i werthuso'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi. Y nod yw monitro effeithiolrwydd, effaith a gwerth ychwanegol y cynllun a darparu atebolrwydd am y defnydd o arian cyhoeddus. Mae'r bwletin hwn yn cyflwyno data monitro allweddol a gasglwyd yn ystod 2012-13, sef y flwyddyn ar ôl lansio'r cynllun. Bydd yr allbwn nesaf yn adroddiad gwerthuso llawn ar gyfer yr un cyfnod a bydd yn nodi profiadau ymarferwyr wrth weithredu'r cynllun ac arwyddion cynnar o ran ei effaith yng nghyd-destun gweithgareddau eraill a gyflawnir gan awdurdodau lleol i sicrhau bod tai gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto. Byddwn yn cyhoeddi allbynnau interim pellach yn 2014 ac adroddiad terfynol yn ystod haf 2015. Bydd pob un o'r adroddiadau hyn ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru yn:

<http://wales.gov.uk/about/aboutresearch/social/?skip=1&lang=cy>