



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Troi Tai'n Gartrefi: Trydydd Adroddiad Gwerthuso Interim

Crynodeb Ymchwil

Ymchwil gymdeithasol Rhif: 96/2014

Mae'r adroddiad hwn yn darparu manylion y canfyddiadau sy'n deillio o'r gwerthusiad o'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi a gynhaliwyd yn ystod ail flwyddyn ei weithrediad (mis Ebrill 2013 i fis Mawrth 2014). Bydd y gwerthuso'n parhau tan 2015.

Prif Ganfyddiadau

- Derbyniodd awdurdodau lleol yng Nghymru gyfanswm o 414 o geisiadau am fenthyciadau Troi Tai'n Gartrefi yn ystod dwy flynedd cyntaf y cynllun (1 Ebrill 2012 i 31 Mawrth 2014); derbyniwyd 173 yn ystod 2013/14.
- Erbyn 31 Mawrth 2014, roedd 230 o fenthyciadau wedi'u cymeradwyo; 45 ym mlwyddyn gyntaf y cynllun a 185 yn yr ail flwyddyn.
- Bu cynnydd dramatig yn nifer yr eiddo a gafodd eu defnyddio unwaith eto ar ôl lansio Troi Tai'n Gartrefi. Yn 2013/14, cafodd cyfanswm o 2,178 o gartrefi gwag eu defnyddio unwaith eto drwy gamau gweithredu uniongyrchol awdurdodau lleol, sef cynnydd o 112 y cant o gymharu â 2011/12.
- Bu i'r rhan fwyaf o swyddogion cartrefi gwag awdurdodau lleol briodoli'r cynnydd yn nifer yr eiddo a gafodd eu defnyddio unwaith eto i'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi. Adroddwyd bod y cynllun wedi sbarduno cynnydd yn yr ymrwymiad corfforaethol i fynd i'r afael â chartrefi gwag, gwelliannau mewn gweithio ar y cyd rhwng awdurdodau lleol, gwell gwybodaeth am y broblem cartrefi gwag a 'theclyn arall' i fynd i'r afael â'r broblem cartrefi gwag.

Cefndir

Bydd defnyddio eiddo gwag unwaith eto'n helpu ymdrechion i gynyddu cyflenwad a 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 y llywodraeth bresennol (2011-2016)¹.

Datblygwyd menter eiddo gwag newydd er mwyn helpu ymdrechion i gyrraedd y targed hwn. Lansiodd y cynllun Troi Tai'n Gartrefi ym mis Ebrill 2012. Creodd Llywodraeth Cymru gronfa £10 miliwn i gefnogi'r cynllun yn 2012/13. Ymrwymwyd £10 miliwn pellach gan Lywodraeth Cymru yn 2013/14. Mae Troi Tai'n Gartrefi wedi'i seilio ar fenthyciadau ailgylchadwy yn hytrach na grantiau mwy traddodiadol. Cynigir benthyciadau er mwyn gweld eiddo preswyl gwag hirdymor neu adeiladau masnachol 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.

Telir y benthyciadau 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. Gall awdurdodau lleol hefyd ddefnyddio'r cyllid i gefnogi gwaith a

ragosodwyd². At hynny, mae Llywodraeth Cymru wedi cyllido cyngor, arweiniad a hyfforddiant i gynorthwyo gweithredu'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi a hyrwyddo gwaith ar eiddo gwag yn fwy cyffredinol.

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 am y defnydd o arian cyhoeddus. Caiff effeithiau eu monitro drwy gasglu data'n barhaus gan awdurdodau lleol mewn perthynas â chamau gweithredu uniongyrchol i sicrhau bod eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto, gan gynnwys ceisiadau a dderbyniwyd a benthyciadau a ganiatawyd o dan y cynllun. Mae prosesau cyflwyno'n cael eu gwerthuso drwy gysylltiad rheolaidd a chyfweliadau blynyddol gyda swyddogion arwain ym mhob un o'r chwe rhanbarth a thrwy e-arolwg blynyddol o'r holl swyddogion arwain yn y 22 awdurdod 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

¹ <http://wales.gov.uk/docs/desh/consultation/120521whitepapercy.pdf>

² Mae gan awdurdod lleol rymoedd i gyflawni gwaith a ragosodwyd ar eiddo lle gofynnwyd i berchennog gyflawni'r gwaith (e.e. am resymau iechyd a diogelwch) ond mae wedi methu â gwneud hynny.

ystod ail flwyddyn y cynllun, (mis Ebrill 2013 i fis Mawrth 2014).

Prif Ganfyddiadau

Ceisiadau a Benthyciadau a Gymeradwywyd (Ebrill 2013 - Mawrth 2014)

Derbyniodd awdurdodau lleol yng Nghymru gyfanswm o 414 o geisiadau am fenthyciadau Troi Tai'n Gartrefi yn ystod dwy flynedd cyntaf y cynllun; derbyniwyd 241 o geisiadau am fenthyciadau yn 2012/13 a 173 pellach yn 2013/14.

Erbyn 31 Mawrth 2014, roedd 230 o fenthyciadau wedi'u cymeradwyo; cymeradwywyd 45 yn ystod blwyddyn gyntaf y cynllun a chymeradwywyd 185 yn yr ail flwyddyn (mis Ebrill 2013 i fis Mawrth 2014). Ym mis Mawrth 2014, roedd 118 o geisiadau pellach yn cael eu prosesu. Yn ystod dwy flynedd cyntaf y cynllun, roedd 16 cais wedi'u gwrthod a 50 wedi'u tynnu'n ôl.

Cyfanswm gwerth y 230 o fenthyciadau a gymeradwywyd oedd £9,408,000 gyda £2,032,000 yn cael ei gymeradwyo yn 2012/13 a £7,376,000 yn 2013/14. Bydd cyfanswm o 468 o unedau preswyl yn cael eu darparu yn sgil sicrhau bod y 230 eiddo hyn yn cael eu defnyddio unwaith eto. Bydd mwy nag 80 y cant yn darparu llety i'w rentu a bydd ychydig dros ddeugain y cant yn darparu llety fforddiadwy. Roedd yr eiddo a gaiff eu defnyddio unwaith eto wedi

bod yn segur ers cyfnod cyfartalog o bron i bum mlynedd a hanner.

Caniatawyd un ar hugain o'r benthyciadau a gymeradwywyd i gwmnïau cyfyngedig, 207 i berchnogion unigol a dau i endidau anghorfforedig. Roedd gwerth cyfartalog benthyciadau ar gyfer sicrhau bod eiddo'n cael eu defnyddio unwaith eto gan gwmni cyfyngedig fwy na dwywaith gwerth cyfartalog y benthyciadau a ganiatawyd i berchnogion unigol. Roedd trosoledd cyfartalog y sector preifat hefyd yn fwy ar gyfer benthyciadau a gymeradwywyd i gwmnïau cyfyngedig. Mae'r proffil cyllido hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod llawer o'r benthyciadau hyn yn cynnwys datblygiadau addasu eiddo ar raddfa fwy. Y ceisiadau hyn hefyd oedd y rhai mwyaf tebygol o gynyddu nifer yr unedau a ddarperir.

Adroddwyd bod y gwaith oedd yn gysylltiedig â 57 o 230 benthyciad a gymeradwywyd wedi'i gwblhau ac adroddwyd bod 31 eiddo'n cael eu defnyddio unwaith eto erbyn mis Mawrth 2014. Ar yr adeg hon, roedd 11 benthyciad gwerth £322,000 wedi'u had-dalu'n llawn. Ynghyd â benthyciadau a gymeradwywyd nad oeddent wedi'u tynnu i lawr neu a oedd wedi'u dychwelyd, roedd hyn yn golygu bod £405,000 o gyllid benthyciad ar gael i'w ailgylchu fel benthyciadau newydd.

Adroddodd awdurdodau lleol eu bod wedi derbyn 1,390 o ymholiadau am fenthyciadau Troi Tai'n Gartrefi yn ystod

dwy flynedd cyntaf y cynllun nad oeddent wedi arwain at gyflwyno cais hyd yma. Mewn 127 o achosion, nododd perchnogion y byddent yn cyflwyno cais maes o law. Roedd cyfanswm o 91 o berchnogion wedi'u cyfeirio at ymyriadau eraill ar gyfer cartrefi gwag. O'r gweddill: dywedodd 328 na fyddent yn bwrw ymlaen; nid oedd 11 yn bodloni'r meini prawf; ac nid oedd y camau nesaf yn hysbys ar gyfer 833.

Gosododd Llywodraeth Cymru darged i awdurdodau lleol dynnu i lawr ail randaliad y £10 miliwn o gyllid cyfalaf a oedd ar gael i gefnogi cynllun Troi Tai'n Gartrefi erbyn mis Mawrth 2014. Adroddodd awdurdodau lleol eu bod wedi bodloni'r targed hwn ac wedi tynnu i lawr eu dyraniad llawn o'r cyllid yn erbyn ymholiadau a cheisiadau am fenthyciadau a dderbyniwyd gan berchnogion eiddo gwag. Fodd bynnag, wrth roi gwerth 230 o fenthyciadau a gymeradwywyd a gwerth ceisiadau a oedd yn cael eu prosesu at ei gilydd, rhoddir cyfanswm o £14,408,460 ers mis Ebrill 2012. Gan dybio bod y 21 cais ychwanegol sy'n cael eu prosesu nad oes unrhyw ddata wedi'i ddarparu ar eu cyfer o werth cyfartalog tebyg i'r rhai y darparwyd data ar eu cyfer, yna byddai cyfanswm gwerth y benthyciadau a gymeradwywyd a'r benthyciadau sy'n cael eu prosesu'n dod i gyfanswm o ychydig o dan £15.5 miliwn, o'r cyfanswm o £20 miliwn a ddarparwyd ar gyfer y fenter.

Gofynnwyd i gydlynwyr rhanbarthol esbonio'r gwahaniaeth hwn. Cafwyd yr esboniad ganddynt bod rhai o'r datganiadau o ddiddordeb a'r ceisiadau cychwynnol yn erbyn y cyllid a dynnwyd i lawr gan Lywodraeth Cymru naill ai heb symud ymlaen i gais a gymeradwywyd neu eu bod yn symud yn eu blaen yn araf iawn naill ai oherwydd bod y perchennog yn cael trafferth darparu'r wybodaeth ofynnol neu oherwydd oedi wrth brosesu'r cais ar ochr yr awdurdod lleol. Fodd bynnag, mynegodd 20 o'r 22 awdurdod lleol eu bod yn hyderus y byddent yn dyrannu holl gyllid benthyciadau Troi Tai'n Gartrefi. Bydd y gwerthusiad yn olrhain y llwyddiant wrth fodloni'r amcan hwn yn 2014/15.

Gweithgarwch Cartrefi Gwag yng Nghymru

Bu cynnydd dramatig yn nifer yr eiddo sy'n cael eu defnyddio unwaith eto ers cyflwyno Troi Tai'n Gartrefi. Yn 2013/14, sicrhawyd bod cyfanswm o 2,178 o gartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto o ganlyniad i gamau gweithredu uniongyrchol³ awdurdodau lleol yng Nghymru, gan ddarparu 2,378 o unedau. Mae hwn yn gynnydd o 112 y cant oddi ar y flwyddyn

³ Ymhlith yr enghreifftiau o gamau gweithredu uniongyrchol mae'r canlynol: grantiau (gan gynnwys Troi Tai'n Gartrefi), benthyciadau neu gymorth ariannol arall naill ai wedi'i ddarparu neu ei hwyluso gan yr awdurdod, darparu cyngor, cyfeirio at sefydliad arall gydag arbenigedd perthnasol, camau gorfodi, neu ymholiadau perchnogaeth a chamau dilyn i fyny.

waelodlin cyn i'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi ddechrau (2011/12). Roedd y sefyllfa'n amrywio ar draws Cymru; adroddodd 18 o awdurdodau lleol gynnydd yn nifer yr unedau sy'n cael eu defnyddio unwaith eto a gwelwyd gostyngiad mewn pedwar awdurdod lleol. Adroddodd y 10 awdurdod lleol a ddarparodd wybodaeth berthnasol fod 20 y cant o anheddau yn cael eu defnyddio unwaith eto fel tai fforddiadwy.

Mae'r cynnydd yn nifer yr eiddo gwag sy'n cael eu defnyddio unwaith eto yn ymddangos fel petai'n adlewyrchu cynnydd yn y camau gweithredu uniongyrchol gan awdurdodau lleol yn dilyn lansio Troi Tai'n Gartrefi. Cymerodd awdurdodau lleol 4,554 o gamau gweithredu uniongyrchol ar eiddo gwag a gafodd eu defnyddio unwaith eto yn 2013/14, o gymharu â 1,372 o gamau gweithredu uniongyrchol yn 2011/12 a 1,809 yn 2012/13 (sef cynnydd yn nifer cyfartalog y camau gweithredu uniongyrchol fesul eiddo a gafodd ei ddefnyddio unwaith eto o 1.3 i 2.7). Darparu cymorth ariannol (gan gynnwys trwy'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi) a bygwth camau gorfodi oedd y ddau fath mwyaf cyffredin o hyd o gamau gweithredu uniongyrchol yn 2013/14, yn ogystal â chynngor ac arweiniad.

Priodolodd mwyafrif y swyddogion cartrefi gwag mewn awdurdodau lleol y cynnydd yn nifer yr eiddo sy'n cael eu defnyddio unwaith eto yn 2013/14 i weithrediad y cynllun Troi Tai'n Gartrefi. Mae hwn yn

ganfyddiad diddorol, o ystyried nad oedd y gwaith wedi'i gwblhau eto ar fwyafrif helaeth y 230 eiddo i dderbyn benthyciad yn ystod dwy flynedd cyntaf y cynllun. Fodd bynnag, mae'n ganfyddiad sy'n gyson â'r manteision a nodwyd fel manteision y cynllun gan swyddogion cartrefi gwag lleol a'r cydlynwyr rhanbarthol yn 2012/13 a 2013/14 fel ei gilydd. Roedd y rhain yn cynnwys ymrwymiad corfforaethol uwch tuag at fynd i'r afael â phroblem cartrefi gwag, cynnydd yn y staff sy'n gysylltiedig â gwaith cartrefi gwag, gwelliannau i waith ar y cyd o fewn awdurdodau lleol a chyda phartneriaid allanol, gwell perthynas â pherchnogion eiddo gwag a gwell gwybodaeth am y broblem cartrefi gwag. Adroddwyd hefyd bod Troi Tai'n Gartrefi'n helpu i sicrhau bod eiddo a oedd wedi bod y tu hwnt i gyrraedd ymyriadau amgen yn cael eu defnyddio unwaith eto. Cyfeiriwyd yn benodol hefyd at rôl y cynllun o ran galluogi datblygwyr i sicrhau bod eiddo masnachol gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto fel anheddau preswyl.

Mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn awgrymu bod Troi Tai'n Gartrefi wedi darparu cymorth ychwanegol i fynd i'r afael â chartrefi gwag, yn hytrach na disodli gweithgareddau eraill.

Cyflwyno Troi Tai'n Gartrefi yn 2012/13

Ceir tystiolaeth o lwyddiant wrth gyflwyno Troi Tai'n Gartrefi yn 2013/14 gan y ffaith bod awdurdodau lleol wedi sbarduno'r ceisiadau gofynnol er mwyn tynnu i lawr y £10 miliwn ychwanegol o gyllid cyfalaf a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2013/14. Ar 1 Ebrill 2014, roedd awdurdodau lleol yn dal eto i ddyrannu rhywfaint o'r cyllid hwn i geisiadau a gymeradwywyd, ond mynegodd 20 o'r 22 awdurdod lleol eu bod yn hyderus y byddent yn gallu gwneud hyn.

Bu i fwyafrif helaeth yr awdurdodau lleol flaenoriaethu ceisiadau ar sail 'y cyntaf i'r felin gaiff falu' yn ystod 2013/14, er i 12 adrodd bod ganddynt seiliau ychwanegol y gellid eu defnyddio er mwyn pennu blaenoriaeth.

Yn nodweddiadol, mae cytundebau ad-dalu benthyciadau'n gofyn i berchnogion dalu un ad-daliad unigryw ar ôl dwy neu dair blynedd, yn dibynnu a yw'r eiddo'n cael ei ddefnyddio unwaith eto a'i rentu neu ei werthu. Taliadau unigryw oedd y dewis a ffafriwyd oherwydd eu symlrwydd cymharol. Ni chafwyd unrhyw broblemau hyd yn hyn gydag ad-daliadau, er i gydlynwyr rhanbarthol adrodd mai ychydig o fenthyciadau a oedd yn ddyledus i'w had-dalu eto.

Roedd awgrymiadau ynghylch sut i wella'r cynllun yn ymwneud ag ymestyn y cyfnod ad-dalu'r benthyciad, ymestyn cymhwysedd i berchnogion sy'n bwriadu byw yn yr eiddo

ar ôl cwblhau'r gwaith, a'r angen i symleiddio'r broses ymgeisio. Mae'r awgrymiadau hyn yn adlewyrchu'r argymhellion a wnaed gan gydlynwyr rhanbarthol a swyddogion awdurdodau lleol yn 2012/13.

Adroddwyd bod y grwpiau rhanbarthol hyn wedi parhau i wneud cyfraniad pwysig i gyflwyno Troi Tai'n Gartrefi yn 2013/14 ac wedi sbarduno amrywiol fuddion yn sgil hynny. Yn bennaf ymysg y rhain oedd y rôl roedd y grŵp yn ei chwarae o ran darparu fforwm lle gallai awdurdodau lleol rannu profiad a chael cyngor ac arweiniad.

Adroddwyd bod grwpiau rhanbarthol wedi cyfarfod yn llai aml yn 2013/14 nag yn ystod blwyddyn gyntaf y cynllun, pan dybiwyd bod angen cyfarfodydd mwy rheolaidd er mwyn cynorthwyo cyflwyno'r cynllun. Adroddwyd ganddynt hefyd eu bod yn ymestyn eu ffocws y tu hwnt i Troi Tai'n Gartrefi er mwyn ystyried yr ystod lawn o faterion cartrefi gwag. Mewn ymateb, roedd rhai grwpiau wedi ymestyn eu haelodaeth. Ni chodwyd unrhyw broblemau neilltuol o ran gweithrediad y grwpiau rhanbarthol.

Adroddodd y cydlynwyr rhanbarthol fod y grŵp llywio cenedlaethol ar gyfer Troi Tai'n Gartrefi yn parhau i ddarparu fforwm pwysig i ranbarthau rannu eu profiadau, cael cyngor ac arweiniad a chodi materion gyda Llywodraeth Cymru. Amlygwyd dau gyflawniad arbennig arall i'r grŵp yn ystod 2013/14: codi ymwybyddiaeth o waith cartrefi gwag yng Nghymru; a hyrwyddo

cysylltiadau agosach rhwng Llywodraeth Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (WLGA) ac awdurdodau lleol.

Awgrymodd cydlynwyr rhanbarthol y byddai llwyddiant i'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi yn 2014/15 yn cynnwys dyrannu'r holl arian oedd yn weddill a dynnwyd i lawr gan Lywodraeth Cymru i fenthyciadau a gymeradwywyd, a rheoli'r gwaith o ad-dalu benthyciadau gyda'r nifer lleiaf posibl o achosion o fethu talu. Nodwyd mai risgiau posibl i ymarferoldeb y cynllun yn y dyfodol fyddai cynnwys y posibilrwydd na fyddai benthyciadau'n cael eu had-dalu, a allai beryglu dyfodol y cynllun drwy gyfyngu'r arian fyddai ar gael i'w ailgylchu fel benthyciadau newydd; a'r her o gyflwyno Troi Tai'n Gartrefi yng nghyd-destun toriadau staffio mewn awdurdodau lleol.

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:

Lucie Griffiths
Y Gwasanaethau Gwybodaeth a
Dadansoddi,
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ
Ffôn: 029 2082 5780
Ebst: Lucie.Griffiths@wales.gsi.gov.uk

Ymchwil Gymdeithasol Llywodraeth Cymru,
12 Tachwedd 2014

ISBN: 978-1-4734-2424-1

© Hawlfraint y Goron 2014



Pob cynnwys ar gael o dan y Drwydded Llywodraeth Agored v3.0, heblaw am pryd y nodwyd fel arall

<http://www.nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/version/3/>