Adolygiad Gorfodi ym maes Eiddo Gwag

Tachwedd 2023

Adolygiad Gorfodi ym maes Eiddo Gwag

Adroddiad ar gyfer:
Llywodraeth Cymru

Paratowyd gan: Heledd Bebb a Nia Bryer

Browerdd
Heol yr Ysgol
Llanarthne, Sir Gâr
SA32 8HJ
nia@ob3research.co.uk

99, Fairwater Grove West
Llandaf
Caerdydd
CF52JP
heledd@ob3research.co.uk

Cynnwys

Rhestr termau 6
1. Cyflwyniad 7
2. Methodoleg 9
3. Trosolwg o'r Cynllun Gorfodi ym maes Eiddo Gwag 11
4. Dull awdurdodau lleol o ymdrin â gorfodi ym maes eiddo gwag 21
5. Defnydd a gwerth yr hyfforddiant a'r gefnogaeth a gafwyd 36
6. Y Gronfa Gorfodi ym maes Eiddo Gwag 48
7. Gwersi a ddysgwyd 54
8. Casgliadau ac Argymhellion 59
Atodiad A: Canllawiau trafod 66

Rhestr o Ffigurau a Thablau

Tabl 3.1 Premiwm a godir ar eiddo gwag hirdymor gan awdurdodau lleol, 2023-24 16
Tabl 4.1 Cyfrifoldeb am eiddo gwag o fewn yr awdurdod lleol 32
Tabl 4.2 Dull gweithredu mewn perthynas ag adnoddau staffio gorfodi ym maes eiddo gwag 33
Tabl 4.3 Ffactorau sy'n atal neu'n cyfyngu ar y defnydd o bwerau gorfodi 33
Tabl 4.4 Deddfwriaeth gorfodi ym maes eiddo gwag a ddefnyddiwyd rhwng Medi 2021 a Rhagfyr 2022 34
Tabl 6.1: Defnydd tebygol o'r Gronfa Orfodi yn y dyfodol ymhlith y rhai a gyfwelwyd 50

Rhestr termau

Acronym	**Diffiniad**
GPG	Gorchymyn Prynu Gorfodol
EDMO	Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag
EIE	Arbenigwr Diwydiant Gorfodi
HMO	Tŷ Amlfeddiannaeth
DPA	Dangosydd Perfformiad Allweddol
ALl	Awdurdod Lleol
MAC	Mesur Atebolrwydd Cyhoeddus
LCC	Landlord Cymdeithasol Cofrestredig
SRS	Gwasanaeth Adnoddau a Rennir
TAW	Treth ar Werth
CLlLC	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
LlC	Llywodraeth Cymru

1. Cyflwyniad

1.1 Penodwyd OB3 Ymchwil gan Lywodraeth Cymru i gynnal adolygiad o'r cynllun Gorfodi ym maes Eiddo Gwag.

1.2 Nod yr adolygiad oedd deall llwyddiant ac effaith y cymorth Gorfodi ym maes Eiddo Gwag hyd yma, nodi rhwystrau i gynnydd a gwersi hyd yma, ystyried a yw'r cyllid yn dangos gwerth am arian a chanfod ei botensial yn y dyfodol.

1.3 Roedd disgwyl i'r adolygiad ystyried:

- a yw’r pecyn cymorth yn cael ei ddarparu yn ôl y bwriad
- a yw’r gefnogaeth a ddarparwyd gan yr Arbenigwr Diwydiant Gorfodi i gefnogi awdurdodau lleol i fynd i'r afael ag eiddo gwag yn eu hardal wedi bod yn fuddiol ac wedi cael effaith
- a yw’r gronfa Gorfodi ym maes Eiddo Gwag yn ddefnyddiol ac yn hygyrch i awdurdodau lleol i fynd i’r afael ag eiddo gwag yn eu hardal.

1.4 Cynhaliwyd yr adolygiad rhwng Awst a Hydref 2023 ac mae'r canfyddiadau wedi'u nodi yn yr adroddiad hwn. Mae adrannau pellach yr adroddiad wedi'u strwythuro fel a ganlyn:

- mae pennod 2 yn nodi'r fethodoleg ar gyfer cynnal yr adolygiad
- mae pennod 3 yn darparu trosolwg byr o'r Cynllun Gorfodi ym maes Eiddo Gwag gan gynnwys cyd-destun y polisi a dadansoddiad o ddogfennaeth y cynllun
- mae pennod 4 yn rhoi trosolwg o sut mae awdurdodau lleol yn ymdrin â Gorfodi ym maes Eiddo Gwag gan dynnu ar y gwaith maes a dadansoddiad o ddogfennaeth awdurdodau lleol sy'n ymwneud â'r cynllun
- mae pennod 5 yn cyflwyno canfyddiadau'r gwaith maes o ran sut mae awdurdodau lleol wedi defnyddio'r cymorth a'r hyfforddiant a ddarperir gan yr EIE a gwerth hyn iddynt

- mae pennod 6 yn ystyried canfyddiadau'r gwaith maes mewn perthynas â cheisiadau awdurdodau lleol a wnaed i'r gronfa Gorfodi ym maes Eiddo Gwag
- mae Pennod 7 yn ystyried unrhyw wersi a ddysgwyd, ac anghenion awdurdodau lleol ar gyfer y dyfodol
- mae Pennod 8 yn cyflwyno ein casgliadau a'n hargymhellion.

2. Methodoleg

2.1 Mae'r bennod hon yn nodi'r fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer cynnal yr adolygiad, proffil y rhai a gyfwelwyd, ac yn trafod rhai o'r ystyriaethau methodolegol allweddol.

Gweithgareddau’r adolygiad

2.2 Roedd yr adolygiad yn cynnwys yr elfennau gwaith canlynol:

- cyfnod cychwynnol, a oedd yn cynnwys mynychu cyfarfod gyda swyddogion Llywodraeth Cymru a pharatoi dull methodolegol wedi’i fireinio a’i amlinellu mewn adroddiad cychwynnol. Roedd hyn hefyd yn cynnwys mynychu cyfarfod o Rwydwaith Benthyciadau yr awdurdod lleol ac arsylwi sesiwn hyfforddi Gorfodi ym maes Eiddo Gwag
- adolygiad desg o ddogfennau polisi perthnasol Llywodraeth Cymru gan gynnwys Datganiad Sefyllfa Canol Trefi Llywodraeth Cymru ac adroddiad Eiddo Gwag Pwyllgor y Senedd. Roedd hyn hefyd yn cynnwys adolygiad o ganllawiau'r cynllun a ffurflenni cais sy'n gysylltiedig â'r Gronfa, yn ogystal â dogfennaeth awdurdodau lleol gan gynnwys cynlluniau gweithredu, diweddariadau i gynlluniau gweithredu a gwybodaeth o holiaduron a rannwyd gyda Llywodraeth Cymru a oedd yn nodi'r cynnydd yn 2022
- drafftio canllawiau trafod ar gyfer cyfweld â swyddogion Llywodraeth Cymru a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLlLC), yn ogystal â swyddogion awdurdodau lleol
- cysylltu â phob awdurdod lleol yng Nghymru a chynnal cyfweliadau â 38 o swyddogion o 19 awdurdod lleol (yr oedd 12 ohonynt yn dod o adrannau tai a 12 o adrannau adfywio. Mewn wyth awdurdod lleol fe wnaethom siarad ag unigolion o fwy nag un adran)
- cyfweld â thri swyddog Llywodraeth Cymru, un cynrychiolydd CLlLC a'r EIE
- syntheseiddio canfyddiadau'r adolygiad desg a'r gwaith maes; a drafftio'r adroddiad hwn.

Ystyriaethau methodolegol

2.3 Mater allweddol y mae angen ei ystyried ar gyfer yr astudiaeth hon yw na chafwyd unrhyw adborth uniongyrchol gan aelodau etholedig, timau cynllunio, rheoliadau adeiladu, cyllid, neu gyfreithiol gan nad oedd hyn yn rhan o'r fethodoleg y cytunwyd arni. Felly, mae'r adolygiad yn dibynnu ar y rhai a gyfwelwyd i adrodd yn ôl ar unrhyw adborth a gafwyd gan aelodau etholedig ar adeg yr hyfforddiant ac ar effeithiau canfyddedig y ddarpariaeth cymorth gorfodi amrywiol ar yr unigolion hyn.

3. Trosolwg o'r Cynllun Gorfodi ym maes Eiddo Gwag

Cyflwyniad

3.1 Mae’r bennod hon yn ystyried dogfennau polisi perthnasol Llywodraeth Cymru gan gynnwys Datganiad Sefyllfa Canol Trefi Llywodraeth Cymru ac adroddiad Eiddo Gwag Pwyllgor y Senedd. Mae hefyd yn ystyried canllawiau'r cynllun a ffurflenni cais sy'n gysylltiedig â'r Gronfa Orfodi ym maes Eiddo Gwag.

Cyd-destun Polisi

Adroddiad Eiddo Gwag Pwyllgor y Senedd[1]

3.2 Yn 2019 sefydlodd pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau'r Senedd ymchwiliad i ddeall yn well maint ac effaith eiddo gwag yng Nghymru. Roedd yn cynnwys ystyried i ba raddau yr oedd awdurdodau lleol yn defnyddio eu pwerau deddfwriaethol, ac amrywiaeth eang o offer statudol ac anstatudol sydd ar gael iddynt, i ddelio â'r problemau sy'n gysylltiedig â'r eiddo gwag hyn.

3.3 Roedd tystiolaeth a adroddwyd yn adroddiad y pwyllgor yn dweud y dylai fod gan bob awdurdod lleol swyddog eiddo gwag penodedig yn gweithredu ar sail strategaeth eiddo gwag ond nad oedd hyn bob amser ar waith. Clywodd yr ymchwiliad hefyd nad oedd dull corfforaethol bob amser o fynd i'r afael â'r mater yn gyfannol ac ar draws gwasanaethau, gyda gwahanol adrannau yn delio â phroblemau penodol yn hytrach na gweithio'n strategol. Roedd eiddo gwag hefyd yn gorfod cystadlu yn erbyn blaenoriaethau strategol eraill a oedd yn tueddu i amsugno adnoddau fel gofal cymdeithasol, addysg ac adfywio.

3.4 Derbyniodd yr ymchwiliad dystiolaeth a oedd yn awgrymu nad oedd swyddogion awdurdodau lleol sy'n delio ag eiddo gwag bob amser yn gallu cael mynediad at yr arbenigedd cyfreithiol i symud ymlaen ag achosion. Adroddodd hefyd fod pwerau statudol cyfredol yn cael eu tanddefnyddio yn aml gan awdurdodau lleol gan eu bod yn fecanweithiau

[1] Eiddo gwag yng Nghymru: troi tai yn gartrefi (senedd.cymru)

cymhleth, hir gyda risg ariannol ynghlwm. Tynnodd awdurdodau lleol sylw at yr adnoddau sydd eu hangen i ymgymryd â chamau gorfodi gyda gwaith sylweddol yn aml yn ofynnol heb unrhyw warant o ganlyniad cadarnhaol. Soniwyd hefyd am faterion ynghylch diffyg adnoddau, gwybodaeth a hyder.

3.5 Mae'r adroddiad yn gwneud cyfres o argymhellion i Lywodraeth Cymru sy'n berthnasol i'r adolygiad hwn, gan gynnwys:

- y dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag awdurdodau lleol i ddatblygu cynllun gweithredu cenedlaethol ar gyfer mynd i'r afael ag eiddo gwag sy'n pennu blaenoriaethau a thargedau
- bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gydag awdurdodau lleol i ddeall yr effaith y gall cael penodi swyddog penodedig i fod yn gyfrifol am eiddo gwag ei chael. Ar ben hynny, mae'n awgrymu y dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag awdurdodau lleol i alluogi'r rôl neu'r swyddogaeth benodol hon i fod ar gael i bob awdurdod ledled Cymru, a dylai ystyried darparu adnoddau i gefnogi ei gweithrediad os oes angen
- bod Llywodraeth Cymru, CLILC ac awdurdodau lleol yn archwilio ac yn nodi'r ffordd fwyaf effeithiol o sefydlu ffynhonnell ranbarthol neu genedlaethol o arbenigedd cyfreithiol i dimau eiddo gwag gael mynediad iddi a chynnwys hyn yn y cynllun gweithredu cenedlaethol ar eiddo gwag
- bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda CLILC i adolygu'r pwerau gorfodi statudol presennol sydd ar gael i awdurdodau lleol i fynd i'r afael ag eiddo gwag ac asesu sut y gellid defnyddio'r rhain yn fwy effeithiol, eu cydgrynhoi, eu symleiddio neu eu hymestyn. Dylai'r adolygiad hefyd gynnwys sut y gall Llywodraeth Cymru indemnio costau camau gorfodi a gymerir gan awdurdodau lleol
- bod Llywodraeth Cymru yn bwrw ymlaen â'i hyfforddiant arfaethedig i swyddogion ac aelodau awdurdodau lleol ar yr opsiynau gorfodi sydd ar gael iddynt wrth fynd i'r afael ag eiddo gwag

- bod Llywodraeth Cymru yn ymchwilio i'r posibilrwydd o neilltuo refeniw a gesglir gan awdurdodau lleol drwy bremiwm y dreth gyngor ar gartrefi gwag, i'w ddefnyddio'n benodol at ddibenion tai.

Datganiad Sefyllfa Canol Trefi Llywodraeth Cymru[2]

3.6 Mae'r ddogfen hon, a gyhoeddwyd ym mis Mai 2023, yn nodi sut mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu delio â heriau canol trefi a'u helpu i'w hadfywio. Mae'n cydnabod bod yr heriau o lai o ymwelwyr a gwariant, sydd wedi gwaethygu ers y pandemig coronafirws, yn golygu bod llawer o unedau bellach yn cael eu gadael yn wag oherwydd adleoli neu gau cadwyni manwerthu.

3.7 Mae'r datganiad sefyllfa yn cydnabod na ellir gwella pethau ar gyfer lleoliadau canol trefi trwy ddull o'r brig i lawr. Er bod modd i Lywodraeth Cymru alluogi trwy gyfeiriad polisi clir a chyson, mae yna hefyd ystod amrywiol o randdeiliaid gan gynnwys perchnogion a meddianwyr eiddo, ac awdurdodau lleol, sydd angen helpu i gyflawni'r newidiadau sydd eu hangen i gynnal canol trefi. Mae'n cydnabod bod 'amrywioldeb sylweddol ledled Cymru yng nghapasiti a gallu awdurdodau lleol a phartneriaid allweddol eraill, i gyflawni'r newid sydd ei angen.

3.8 Mae'r datganiad sefyllfa yn amlinellu rôl a gweithredoedd Llywodraeth Cymru o fewn tri maes polisi penodol i gefnogi'r gwaith o adfywio canol trefi yng Nghymru:

- Canol trefi yn gyntaf – gweithredu polisïau lle mai canol trefi sy'n cael eu hystyried yn gyntaf ar gyfer lleoliad yr holl gyfleusterau masnachol, adwerthu, addysg, iechyd, hamdden a gwasanaethau cyhoeddus newydd arwyddocaol

- Datblygiadau tu allan i drefi a'u cysylltedd â chanol trefi - sicrhau bod polisi cynllunio yn ystyried ailddefnyddio datblygiadau presennol mewn modd addasol yn hytrach nag adeiladu safleoedd newydd y tu allan i drefi, a ffocws ar leihau allyriadau carbon trwy gynyddu seilwaith gwyrdd a thrafnidiaeth gynaliadwy

[2] Datganiad Ysgrifenedig: Datganiad Sefyllfa Canol Trefi (2 Mai 2023) | LLYW. CYMRU

- Cyflawni mewn ffordd gydgysylltiedig – gan ddefnyddio cymorth presennol fel y rhaglen ariannu Trawsnewid Trefi i gefnogi awdurdodau lleol i ddatblygu a chyflawni prosiectau adfywio strategol a gweithgareddau creu lleoedd ar raddfa lai. Mae'n cydnabod rôl hanfodol awdurdodau lleol wrth ddefnyddio eu maint a'u gwasanaethau i gyflawni'r flaenoriaeth hon ond mae'n cydnabod y pwysau adnoddau sy'n eu hwynebu. Mae'n nodi bod Llywodraeth Cymru wedi dyrannu cyllid refeniw dros dair blynedd o dan y rhaglen Trawsnewid Trefi o ganlyniad a bydd yn 'ystyried opsiynau o ran sut y gellid ei ddefnyddio i gryfhau gallu awdurdodau lleol wrth gynhyrchu cynlluniau creu lleoedd a rhoi mynediad iddynt at arbenigwyr i gefnogi'r gwaith o gyflawni.' Mae hefyd yn tynnu sylw at yr angen i ddarparu seilwaith gwyrdd integredig ac atebion sy'n seiliedig ar natur yng nghanol trefi a mabwysiadu egwyddorion economi gylchol fel gofyniad sylfaenol.

Diffiniadau a Dangosyddion Perfformiad Allweddol

Diffinio Eiddo Gwag a Mesurau Atebolrwydd Cyhoeddus (MACau)

3.9 Mewn ymgynghoriad ar fesurau perfformiad cenedlaethol ar gyfer llywodraeth leol yng Nghymru a gynhaliwyd yn 2020-21, roedd disgwyl i awdurdodau lleol adrodd yn erbyn 'Canran yr eiddo gwag yn y sector preifat a ddaeth yn ôl i ddefnydd' yn ystod y flwyddyn drwy weithredu uniongyrchol gan yr awdurdod lleol[3]. Gellir adrodd am eiddo yn erbyn y MAC hwn os ydynt wedi bod heb eu meddiannu am gyfnod o chwe mis neu fwy.

3.10 Fodd bynnag, ers hynny, nid yw'r MACau, fel set o fesurau perfformiad cenedlaethol, yn bodoli mwyach. Ar ôl cyflwyno'r Bil Llywodraeth Leol ac Etholiadau newydd, mae'n ofynnol i awdurdodau lleol fonitro eu perfformiad trwy hunanasesiad corfforaethol, sefydliadol.

3.11 Cydnabyddir, fodd bynnag, y bydd cael mynediad at ddata tebyg i lywio'r broses hunanasesu hon yn ddefnyddiol ac mae Data Cymru yn gweithio

[3] download.aspx (data.cymru)

gydag awdurdodau lleol i sefydlu set ddata perfformiad corfforaethol. Yn y cyfamser, awgrymodd Llywodraeth Cymru, mewn ymateb i adroddiad Senedd Cymru, y dylid cynnal ymarfer casglu data pwrpasol, er mwyn casglu'r data a ddefnyddiwyd gan awdurdodau lleol i adrodd ar gyfer eu MAC, ond i wneud hynny gan ddefnyddio trothwy 12 mis (fel yr argymhellir), yn ogystal â'r mesur chwe mis blaenorol[4].

Premiwm Treth Gyngor ar Dai Gwag

3.12 Ers 2017, mae awdurdodau lleol wedi cael pwerau disgresiwn i godi premiwm o hyd at 100% o gyfradd safonol y dreth gyngor ar anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi yn eu hardaloedd.

3.13 Ar 1 Ebrill 2023, cynyddwyd yr uchafswm y gallai awdurdodau lleol osod eu premiymau treth gyngor i 300%.

3.14 Mae'r disgresiwn yn cael ei roi i awdurdodau lleol i godi premiwm fel 'adnodd i helpu i sicrhau bod eiddo gwag hirdymor yn cael eu defnyddio unwaith eto er mwyn darparu cartrefi diogel a fforddiadwy.'[5]

3.15 Mae canllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ar gyfer awdurdodau lleol ar bremiymau'r dreth gyngor ar eiddo gwag hirdymor ac ail gartrefi yn cynorthwyo awdurdodau lleol yn eu proses o wneud penderfyniadau i godi neu ddiwygio'r premiwm ar gyfer eu hardal leol, gweinyddu a gorfodi'r premiymau, cymhwyso'r eithriadau a monitro ac adrodd ar y defnydd o bremiymau.

3.16 Dylid ystyried ffactorau fel niferoedd a chanrannau eiddo gwag hirdymor, eu dosbarthiad ar draws yr awdurdod, effaith bosibl ar yr economi leol a'r gymuned ac ar argaeledd cartrefi fforddiadwy i gyd wrth benderfynu a ddylid codi premiwm.

3.17 Mae'r canllawiau yn nodi y gall awdurdodau lleol gadw unrhyw arian ychwanegol sy'n dod i law drwy weithredu'r premiymau hyn a'u defnyddio at unrhyw bwrpas, er eu bod yn cael eu hannog i'w ddefnyddio er mwyn

[4] Papur 6.pdf (senedd.cymru)

[5] Llywodraeth Cymru (2023), Treth Gyngor ar dai gwag ac ail gartrefi, t.7 Treth Gyngor ar dai gwag ac ail gartrefi | LLYW. CYMRU

helpu i ddiwallu anghenion tai lleol, yn unol â bwriadau polisi'r premiymau.[6]

3.18 Yn 2023/24 roedd 15 awdurdod lleol yn codi premiymau ar eiddo gwag hirdymor fel y dangosir yn Nhabl 3.1 isod.

Tabl 3.1 Premiwm a godir ar eiddo gwag hirdymor gan awdurdodau lleol, 2023-24

Awdurdod lleol	Premiwm a godir ar eiddo gwag hirdymor (2023/24)
Pen-y-bont ar Ogwr	100%
Caerdydd	100%
Ceredigion	25%
Conwy	50%
Sir Ddinbych	50%
Sir y Fflint	75%
Gwynedd	100%
Ynys Môn	100%
Merthyr Tudful	100%
Sir Benfro	25/50/100%
Powys	100%
Rhondda Cynon Taf	50/100%
Abertawe	100%
Bro Morgannwg	100%
Wrecsam	50%

Ffynhonnell: Papur tystiolaeth gan y Gweinidog Newid Hinsawdd ar Dai er mwyn i'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai graffu arno ar 9 Tachwedd 2023

Ffynonellau cyllido eraill

3.19 Mae amrywiaeth o opsiynau cyllido grant a benthyciadau ar gael er mwyn gallu ailddefnyddio eiddo gwag. Mae grant Cartrefi Gwag a benthyciadau Cartrefi Gwag ar gael ar gyfer eiddo preswyl gwag tra bod grantiau

[6] Ibid., t.19

Trawsnewid Trefi a'r Gronfa Benthyciadau ar gael ar gyfer eiddo gwag masnachol.

Grant Cartrefi Gwag Cenedlaethol[7]

3.20 Mae hwn yn gynllun grant sy'n darparu hyd at £25,000 i adnewyddu eiddo gwag i'w gwneud yn ddiogel i fyw ynddo. Mae gwelliannau effeithlonrwydd ynni yn ofyniad y rhan o'r gwaith sy'n cael ei gynnal ar unrhyw eiddo. Rhaid i ymgeiswyr gyfrannu o leiaf 15% o gyfanswm y gost a dim ond ar gyfer gwaith cymwys sydd wedi'i nodi gan syrfëwr yr awdurdod lleol y gellir defnyddio'r grant. Mae awdurdodau lleol, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a Grwpiau Tai Cymunedol hefyd yn gymwys i wneud cais.

3.21 Mae cyfanswm o 16 awdurdod lleol yn cymryd rhan yn y cynllun, sy'n cael ei weinyddu gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf ar ran Llywodraeth Cymru.

3.22 O ran cymhwysedd ar gyfer y grant:

- rhaid i'r eiddo fod wedi'i gofrestru gyda'r awdurdod lleol fel eiddo gwag am o leiaf 12 mis
- rhaid i ymgeiswyr fod yn berchen, neu ar fin bod yn berchen, ar yr eiddo ar adeg y cais
- Os yn llwyddiannus, rhaid i'r ymgeisydd fyw yn yr eiddo a'i ystyried fel ei unig a phrif gartref am o leiaf 5 mlynedd o ddyddiad cwblhau'r gwaith
- efallai y bydd gan rai awdurdodau lleol feini prawf cymhwysedd ychwanegol.

Benthyciad Tai Gwag (Troi Tai'n Gartrefi)[8]

---

[7] Gwneud cais am grant cartrefi gwag | LLYW. CYMRU Ynghylch | Grant Cartrefi Gwag Cenedlaethol Cymru

[8] Gwneud cais am fenthyciad tai gwag | LLYW. CYMRU

3.23 Mae'r cynllun, a lansiwyd ym mis Ebrill 2012, yn darparu benthyciadau 'ailgylchadwy' i ailddefnyddio eiddo preswyl gwag neu adeiladau masnachol sy'n eiddo preifat fel cartrefi i'w rhentu neu eu gwerthu. Crëwyd cronfa gwerth £10 miliwn gan Lywodraeth Cymru i gefnogi'r cynllun yn 2022/23 gyda £10 miliwn arall wedi'i ymrwymo y flwyddyn ganlynol.

3.24 Mae'r benthyciadau di-log hyn ar gael i berchnogion i adnewyddu eiddo gwag ac i'w gwneud yn ddiogel i fyw ynddynt. Mae'r cynllun benthyciadau yn darparu hyd at £35,000 ar gyfer pob eiddo a hyd at £250,000 fesul cais hyd at 80% o werth yr eiddo. Dim ond ar gyfer eiddo sydd wedi bod yn wag am o leiaf chwe mis neu fwy neu drosi eiddo yn unedau hunangynhwysol lluosog y gellir darparu benthyciadau. Pan fydd y gwaith wedi'i gwblhau, rhaid gwerthu neu rentu'r eiddo.

Rhaglen grant Trawsnewid Trefi

3.25 Mae'r rhaglen Trawsnewid Trefi yn gronfa gwerth £100 miliwn sydd ar gael i awdurdodau lleol dros gyfnod o dair blynedd rhwng 2022 a 2025 i ddatblygu prosiectau sy'n ailddatblygu a gwella canol trefi ac ardaloedd cyfagos. Mae'r rhaglen yn annog trefi defnydd cymysg fel lleoedd i fyw, gweithio, ymweld ac aros.

3.26 Bydd prosiectau sy'n datblygu eiddo sydd wedi'u tanddefnyddio, yn wag neu'n dirywio, yn gwella ymddangosiad eiddo a/neu yn eu hail-lunio i ddod yn fwy hyfyw a gwella adeiladau presennol trwy gyflwyno gwasanaethau a chysylltedd arloesol i gyd yn cael eu hystyried ar gyfer derbyn cymorth.

3.27 Mae'r cyllid wedi'i rannu'n ddangosol ar draws pedwar rhanbarth yng Nghymru fel a ganlyn:

- £22 miliwn ar gyfer y chwe awdurdod lleol yng ngogledd Cymru
- £7 miliwn ar gyfer y ddau awdurdod lleol yng nghanolbarth Cymru
- £44 miliwn ar gyfer y deg awdurdod lleol yn ne-ddwyrain Cymru a
- £27 miliwn ar gyfer y pedwar awdurdod lleol yn ne-orllewin Cymru.

3.28 Fel rhan o'r rhaglen Trawsnewid Trefi, mae £25m arall wedi'i ddyrannu i ddarparu benthyciadau di-log i gefnogi prosiectau sy'n lleihau nifer y safleoedd ac eiddo gwag neu'r nifer sy'n cael eu tanddefnyddio yng nghanol trefi[9]. Mae ar gael i Gymdeithasau Tai Cymdeithasol, datblygwyr eiddo, landlordiaid preifat a busnesau. Mae'n cael ei weinyddu gan awdurdodau lleol sy'n cymryd rhan ac nid oes modd iddynt ei ddefnyddio ar gyfer eu prosiectau eu hunain Rhaid ad-dalu benthyciadau, fel arfer o fewn cyfnod o bum mlynedd. Disgwylir i awdurdodau lleol ail-fuddsoddi'r cyllid ddwy i dair gwaith dros gyfnod o 15 mlynedd.

Y Cynllun Gorfodi ym maes Eiddo Gwag

3.29 Ers 2019, mae Llywodraeth Cymru wedi darparu pecyn o gymorth sydd ar gael i awdurdodau lleol.

3.30 Mae hyn wedi cynnwys dwy elfen.

Adnodd Arbenigwr Diwydiant Gorfodi (EIE) pwrpasol

3.31 Hyd yn hyn, mae'r EIE wedi:

- darparu hyfforddiant i dros 850 o aelodau Cabinet a swyddogion awdurdodau lleol ar faterion sy'n ymwneud ag eiddo gwag, a'r ffordd orau o gefnogi camau tuag at eu hailddefnyddio
- cefnogi swyddogion awdurdodau lleol trwy weithdrefnau gorfodi i'w harfogi â'r wybodaeth a'r sgiliau ar gyfer y dyfodol, ac i unioni eiddo gwag ar unwaith
- cefnogi awdurdodau lleol i ddrafftio Cynlluniau Gweithredu Gorfodi ym maes Eiddo Gwag unigol ar gyfer ymdrin ag eiddo gwag hirdymor
- darparu cymorth ymarferol uniongyrchol i swyddogion awdurdodau lleol i helpu i ddelio â dros 180 o eiddo gwag hyd yma.

Cronfa Rheoli/Gorfodi Eiddo Gwag gwerth £15.2m

[9] Trawsnewid Trefi: cymorth i wella canol trefi: Y Gronfa Benthyciadau Trawsnewid Trefi | LLYW. CYMRU

3.32 Mae'r Gronfa ar gael i awdurdodau lleol fel cronfa benthyciadau treigl dros gyfnod o 15 mlynedd ar gyfer costau sy'n gysylltiedig â chamau gorfodi. Mae'r EIE yn darparu cymorth a chefnogaeth i awdurdodau lleol i gael mynediad i'r Gronfa, y gellir ei defnyddio i dalu'r costau sy'n gysylltiedig â:

- gwasanaethau cyfreithiol a chostau gwaith mewn perthynas â gorfodi
- caffael gan awdurdodau lleol ar sail wirfoddol neu drwy brynu gorfodol, gyda'r bwriad o becynnu a gwerthu cynnig ar y farchnad agored o fewn amserlen y cytunwyd arni
- costau caffael gan awdurdodau lleol i gaffael ac adnewyddu safleoedd ac adeiladau o fewn amserlen y cytunwyd arni.

3.33 Mae'r Gronfa yn cael ei gweinyddu gan awdurdod rheoli, sef Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf.

3.34 Hyd yn hyn, mae'r Gronfa wedi derbyn chwe chais gan bum awdurdod lleol, gyda thri arall ar y gweill.

Canllawiau ar gyfer y Gronfa Rheoli/Gorfodi Eiddo Gwag

3.35 Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ganllawiau i awdurdodau lleol gael mynediad i'r 'Gronfa Gorfodi ym maes Eiddo Gwag Trawsnewid Trefi'. Mae'r canllawiau yn nodi bod y Gronfa ar gael i awdurdodau lleol:

- i ddelio ag eiddo gwag hirdymor, boed yn eiddo gwag canol tref neu eiddo preswyl mewn unrhyw leoliad
- ar yr amod bod swyddogion ac aelodau'r cabinet yn mynychu cwrs Gorfodi ym maes Eiddo Gwag
- ar yr amod eu bod wedi cynhyrchu Cynllun Gweithredu Gorfodi i ddelio ag eiddo gwag hirdymor, sydd wedi'i gymeradwyo gan uwch reolwyr awdurdodau lleol. Roedd disgwyl i'r Cynlluniau Gweithredu gael eu rhannu â Llywodraeth Cymru erbyn mis Medi 2021 a bod yr EIE yn adolygu a chymeradwyo pob un.

3.36 Gwahoddir awdurdodau lleol i gyflwyno cynllun busnes penodol ar gyfer pob eiddo y mae angen cyllid arno, trwy lenwi Ffurflen Gais fer. Mae'r ffurflen hon yn cael ei hadolygu gan Lywodraeth Cymru i sicrhau y bydd yr

eiddo yn gallu adennill lefel y cyllid a wariwyd. Mae gan awdurdodau lleol yr opsiwn o gyflwyno cynllun busnes i'w gymeradwyo mewn egwyddor, sy'n briodol mewn achosion lle mae angen y gymeradwyaeth hon gan awdurdod i gefnogi penderfyniad cabinet ar brynu gorfodol ond mae'n annhebygol o fod angen yr arian am gyfnod o amser.

3.37 Diwygiwyd y canllawiau yn ddiweddar i ganiatáu i awdurdodau lleol wneud un cais am gyllid i gefnogi eiddo lluosog yn eu hawdurdodau. Atodwyd amodau ychwanegol i geisiadau aml-brosiect, sef y byddai uchafswm y dyraniad yn £100,000; uchafswm y gwariant ar unrhyw un prosiect fyddai £30,000 ac y byddai'r cyfnod ad-dalu yn bum mlynedd ar y mwyaf.

4. Dull awdurdodau lleol o ymdrin â gorfodi ym maes eiddo gwag

4.1 Mae'r adran hon yn rhoi trosolwg o sut mae awdurdodau lleol yn ymdrin â gorfodi ym maes eiddo gwag ledled Cymru, gan dynnu ar y gwaith maes a dadansoddiad o ddogfennaeth awdurdodau lleol sy'n ymwneud â'r cynllun.

Dull cyffredinol

4.2 Mae adborth o'r gwaith maes yn datgelu, er bod y rhan fwyaf o'r 19 awdurdod lleol a gyfwelwyd yn rhannu cyfrifoldeb am orfodi ym maes eiddo gwag rhwng adrannau â phwerau amrywiol, tai ac adfywio yw'r prif adrannau sy'n tueddu i ymdrin â gorfodi eiddo gwag.

4.3 Roedd y dull yn amrywio'n fawr o ran blaenoriaeth, profiad a gallu ac mae'n anodd categoreiddio awdurdodau lleol yn ôl unrhyw fath penodol o ddull gweithredu, ond daeth tri phatrwm eang i'r amlwg:

- Yn gyntaf, roedd grŵp o awdurdodau lleol a oedd yn tueddu i fod yn llai ac yn fwy gwledig eu natur lle nad oedd gorfodi ym maes eiddo gwag yn tueddu i gael ei flaenoriaethu'n fawr ar lefel wleidyddol neu gorfforaethol, ac roedd y gallu i ddelio â gorfodi yn gyfyngedig iawn. Yn y rhan fwyaf o'r achosion hyn, nid oedd gan adrannau tai ac adfywio wybodaeth a phrofiad blaenorol o ddefnyddio pwerau gorfodi

- Roedd ail grŵp o awdurdodau lleol yn tueddu i fod yn fwy o ran maint, gyda dinas neu dref(i) fawr o fewn eu hardal ddaearyddol ac yn aml wedi'u lleoli yn Ne Cymru. O fewn yr awdurdodau lleol hyn roedd swyddogion gwybodus â phrofiad o ymgymryd â chamau gorfodi ym maes eiddo gwag, a oedd i raddau helaeth yn hunangynhaliol yn eu dull gweithredu. Roedd gan yr awdurdodau lleol hyn gronfeydd wedi'u neilltuo i ariannu gwaith angenrheidiol neu gynllun benthyciadau eu hunain a oedd yn gweithio fel pot ailgylchadwy. Roedd yr awdurdodau lleol hyn yn tueddu i ddelio â nifer fawr o eiddo gwag ac yn gwneud mwy o ddefnydd o offer sydd ar gael iddynt, megis postiadau rheolaidd neu ymgyrchoedd hyrwyddo pecyn o gymhellion ariannol ac eraill sydd ar gael, neu weithio'n ddwys gydag ychydig o landlordiaid a pherchnogion i annog gweithredu cyn cyrraedd camau gorfodi. Roedd yr ysgogiad gwleidyddol neu gorfforaethol ar gyfer gorfodi yn gymharol isel i'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol yn y grŵp hwn hefyd
- Y trydydd categori o awdurdodau lleol a gyfrannodd at yr adolygiad hwn oedd y rhai a oedd wedi dechrau o sylfaen isel iawn ond a oedd wedi gwneud cynnydd ar eu dull gorfodi yn ystod y ddwy i dair blynedd diwethaf. Priodolwyd y cynnydd hwn fel arfer i'r ffaith fod mwy o flaenoriaeth i orfodi ar lefel wleidyddol. Roedd hyn wedi arwain at gapasiti ychwanegol, neu fabwysiadu dull fwy rhagweithiol yn ddiweddar.

4.4 Mae rhai o'r materion a godwyd yn ystod y gwaith maes a effeithiodd yn gadarnhaol neu'n negyddol ar allu awdurdodau lleol i ganolbwyntio ar gamau gorfodi yn cael eu hamlygu isod.

Lefel y flaenoriaeth gorfforaethol

4.5 Disgrifiodd saith awdurdod lleol wrthym sut roedd ganddynt nifer uchel o eiddo gwag i ddelio â hwy a oedd angen camau gorfodi, ond yn aml roedd diffyg awydd ar lefel gorfforaethol i ddelio â'r materion.

4.6 Roedd y camau a gymerwyd yn aml yn adweithiol, ac yn tueddu i ganolbwyntio ar gwynion neu ar eiddo penodol y byddai cynghorydd

penodol yn cyfeirio ato'n gyson. Soniodd un awdurdod lleol nad oeddent wedi cymryd camau gorfodi yn hanesyddol ac felly roedd diffyg gwybodaeth a dealltwriaeth trwy'r strwythur corfforaethol ynghylch sut i fynd ati i wneud hynny. Soniodd sawl awdurdod lleol hefyd sut mae rhoi camau gorfodi ar waith yn aml yn dasg ddiddiolch - mae'n cymryd amser, yn gostus ac yn gymhleth. Felly, mae angen stamina a dyfalbarhad i ddechrau camau gorfodi mwy cymhleth fel gorchymyn prynu gorfodol. Nodwyd bod adeiladau mwy fel capeli, neuaddau gweithwyr, gwestai a thai canol teras adfeiliedig iawn yn eiddo anodd lle byddai'r gost i ddelio â nhw yn aml yn fwy na'r budd – yn aml mae ganddynt werth tir gweddilliol isel, neu ni ellir eu haddasu'n hawdd ar gyfer defnydd arall, ac felly mae awdurdodau lleol yn ei chael hi'n anodd dod o hyd i ateb sy'n dderbyniol yn gorfforaethol.

Ffocws polisi o'r newydd yn creu newid

4.7 Soniodd pum awdurdod lleol sut roedd mwy o ffocws ar lefel Llywodraeth Cymru, yn enwedig ers adroddiad Eiddo Gwag y Senedd yn 2019, wedi ysgogi newid gwirioneddol ac wedi peri iddynt gynyddu capasiti a/neu fabwysiadu dull mwy rhagweithiol. Roedd cynnydd mewn straeon negyddol yn y wasg yn lleol ynglŷn ag eiddo penodol, neu yn fwy cyffredinol yn ymwneud â'r prinder tai, hefyd wedi gwthio'r agenda gorfodi i fyny'r rhestr flaenoriaethau mewn rhai ardaloedd. Disgrifiodd yr awdurdodau lleol hyn sut yr oeddent yn aml wedi dechrau o sylfaen isel iawn ac wedi cael cytundeb gan y cabinet i gynyddu gallu o fewn timau i ganolbwyntio ar gamau gorfodi:

'mae'r ysgogiad cenedlaethol strategol gan Lywodraeth Cymru wedi helpu i wthio'r agenda'

4.8 Fodd bynnag, roedd y broses hon wedi cymryd amser – roedd angen datblygu strategaeth, dod â data ynghyd o wahanol adrannau i ddeall y sefyllfa bresennol yn fanylach, gosod strwythur a sefydlu tîm. Roedd wedi cymryd un i ddwy flynedd i wneud hynny yn y rhan fwyaf o achosion neu roedd y gwaith yn parhau ar y gweill. Disgrifiodd y cynghorau hyn sut roeddent bellach ar fin gweld mwy o gynnydd a gweithredu. Roedden

nhw'n aml wedi ymgymryd â'u camau gorfodi cyntaf, wedi dysgu o'r broses, ac roeddent bellach yn chwilio am eiddo yn y dyfodol i gymryd camau gorfodi arnynt.

4.9 Mae ein hymchwil yn awgrymu bod wyth o'r 19 awdurdod lleol yn yr adolygiad hwn wedi recriwtio neu yn y broses o ychwanegu capasiti at eu timau gorfodi, dros y ddwy flynedd ddiwethaf. Mae'r rhain yn aml yn cael eu hariannu trwy'r arian ychwanegol a gesglir o bremiwm y dreth gyngor ar gartrefi gwag a roddwyd ar waith yn ddiweddar.

Diffyg capasiti

4.10 Yn gyffredinol, cyfeiriodd awdurdodau lleol at weithredu cyfyngedig oherwydd diffyg capasiti ac adnoddau i ddelio â'r nifer o achosion o orfodi ym maes eiddo gwag sy'n ofynnol yn eu hardal: 'Rydyn ni'n gweithio ar gyllideb ceiniog a dimau.'

4.11 O fewn adrannau tai, roedd gan staff flaenoriaethau eraill yn aml yn ymwneud ag eiddo wedi'i feddiannu, megis delio â chwynion ac ymholiadau o ddydd i ddydd ynghylch achosion niwsans statudol, adeiladau budr â fermin ynddynt, neu broblemau gyda thai amlfeddiannaeth (HMO).

4.12 Awgrymodd chwe awdurdod lleol a gyfwelwyd fel rhan o'r adolygiad hwn fod eu hadran adfywio yn aml yn llai aeddfed na'u cymheiriaid yn yr adran dai wrth ddelio â materion gorfodi. Roedd adborth gan y rhai sydd â chefndir adfywio yn amlygu'r rhaniad cyffredinol yn y dull rhwng delio ag eiddo masnachol a phreswyl gyda chymheiriaid yn yr adran dai yn fwy datblygedig, a bod hynny'n arwain at gamau gorfodi mwy dwys ar eiddo preswyl. Mewn cyferbyniad, adroddodd un awdurdod lleol fod camau gorfodi mewn perthynas ag eiddo masnachol yn cael eu blaenoriaethu fwyfwy erbyn hyn.

4.13 Dywedodd rhai a gafodd eu cyfweld o'r timau adfywio hyn hefyd fod eu timau yn tueddu i fod yn adrannau bach iawn o fewn yr awdurdod, ac nad oedd ganddynt y pwerau statudol i gymryd camau gweithredu, ac felly yn dibynnu ar adrannau eraill i weithredu ar eu rhan neu mai 'dyma'r peth cyntaf i fynd o dan bwysau ariannol'. Esboniodd swyddogion adfywio sut roedd llawer o'u ffocws a'u hamser ar adfywio canol trefi yn bennaf, ac er eu bod yn aml yn gyfrifol am nodi eiddo masnachol gwag neu eiddo gwag yng nghanol trefi a fyddai'n addas ar gyfer gweithgarwch gorfodi, ni chawsant eu cynnwys ar waith gorfodi ym maes eiddo gwag y cyngor yn ehangach.

4.14 Disgrifiodd pedwar awdurdod lleol sut roeddent yn treulio'u hamser yn defnyddio'r pwerau meddalach a ddarparwyd iddynt ar ffurf gweinyddu grantiau a benthyciadau amrywiol. Yn wir, yn yr achosion hyn, adroddodd staff, ers Covid a chyflwyno cynlluniau cyllido ar ffurf grantiau a benthyciadau ar gyfer cartrefi gwag, bod eu hadnoddau wedi cael eu neilltuo fwyfwy i weinyddu'r cynlluniau hynny. Gyda rhai o'r cronfeydd hyn bellach yn dod i ben, roedd disgwyl i'r ffocws newid, gyda mwy o gapasiti eto i ddelio â gorfodi.)

Heriau gweithio trawsadrannol

4.15 Tynnodd un ar ddeg o'r awdurdodau lleol a gyfwelwyd yn yr adolygiad hwn sylw at yr heriau o gydlynu gweithgarwch gorfodi ar draws nifer o adrannau. Gyda adnoddau yn gyfyngedig ac amser staff yn brin, roedd llywio dull gorfodi cymhleth trwy adrannau cynllunio, cyfreithiol, cyllid, tai, rheolaeth adeiladu a'r dreth gyngor yn rhwystr enfawr i gynnydd, gyda diffyg eglurder ynghylch pwy oedd yn gyfrifol am arwain ar wahanol agweddau. O ganlyniad, nid oedd gan yr awdurdodau lleol hyn drefniadau cydlynol i ddefnyddio'r ystod o bwerau gorfodi sydd ar gael iddynt ar draws gwahanol adrannau yn llawn. Yn wir, awgrymwyd mai adrannau cynllunio oedd y lleiaf tebygol o gymryd rhan yn yr agenda gorfodi er bod ganddynt yn aml y ddeddfwriaeth fwyaf priodol ar gael.

4.16 Disgrifiodd ychydig o awdurdodau lleol hefyd yr anawsterau wrth ddelio â thimau cyfreithiol neu gyllid nad oeddent yn aml yn gwybod digon am

gamau gorfodi ac nad oeddent bob amser yn gweld y darlun mawr. Yn aml, roedd dyletswydd ar unigolion yn yr adrannau hyn i gynghori ar yr anawsterau neu'r risg ariannol sy'n gysylltiedig â gweithredu.

'Mae gorfodi yn llithro rhwng stolion oherwydd ei fod yn fusnes pawb, ac mae'n dalcen rhy galed'

4.17 Er bod chwe awdurdod lleol yn sôn bod ganddynt eisoes weithgorau trawsadrannol, nid oedd y rhain yn aml yn cwrdd yn rheolaidd. Fe'u disgrifiwyd fel 'siop siarad' gyda phrinder cynnydd, neu mewn rhai achosion roeddent wedi cael eu diddymu'n ddiweddar.

'Roedden ni'n cael cyfarfodydd tair awr, ac nid oedd unrhyw beth yn cael ei wneud o un cyfarfod i'r llall oherwydd nad yw ein hadran gynllunio yn fodlon ymrwymo i hysbysiadau.'

4.18 Disgrifiodd un awdurdod lleol y broses hir y bu'n rhaid iddynt ymgymryd â hi yn ddiweddar ar gyfer eu gwerthiant gorfodol sengl. Bu'n rhaid ysgrifennu polisi i'w gytuno trwy brotocolau mewnol cyn y gallai unrhyw weithredu ddigwydd. Yn dilyn hyn, roedd yn rhaid cydlynu dyled o waith angenrheidiol a wnaed ar draws pedair adran a chydlynu dyled y dreth gyngor cyn i'r gwerthiant gorfodol ddigwydd.

Premiwm Treth Gyngor ar Dai Gwag

4.19 Er nad oedd unrhyw gwestiwn penodol mewn perthynas â phremiwm treth gyngor cartrefi gwag yn y canllaw trafod, mae'r adborth a dderbyniwyd yn ystod yr adolygiad hwn yn awgrymu bod o leiaf saith o'r awdurdodau lleol a gyfwelwyd bellach yn gweithredu premiwm treth gyngor cartrefi gwag, yn aml ar gyfradd uwch na 100% mewn rhai amgylchiadau. Roedd o leiaf tri awdurdod lleol yn defnyddio'r arian ychwanegol a gynhyrchwyd gan y premiwm i gyflogi staff ychwanegol o fewn eu timau eiddo gwag.

Dealltwriaeth o'r cynnig cymorth

4.20 Ar y cyfan, adroddodd awdurdodau lleol fod ganddynt ddealltwriaeth dda o'r cymorth gweithredu gorfodi a gynigir gan Lywodraeth Cymru ac yn aml cyfeiriwyd at argaeledd yr hyfforddiant, yr arweiniad a'r gefnogaeth gan yr

Arbenigwr Diwydiant Gorfodi (EIE) er bod ychydig llai o eglurder am y gronfa ariannol a'r hyn y gallai ei gefnogi ac na allai ei gefnogi.

4.21 Disgrifiodd cwpl o awdurdodau lleol sut roedd ffocws y cymorth a'r gronfa yn y lle cyntaf ar adfywio ac eiddo masnachol yng nghanol trefi, ar ôl cael ei lansio ar yr un pryd â'r fenter Trawsnewid Trefi, ond ei fod bellach wedi ymestyn i eiddo preswyl hefyd. Roedd croeso cynnes i'r ehangu ffocws hwn. Mewn un awdurdod lleol a gyfwelwyd, roedden nhw'n parhau i gredu bod y gefnogaeth yn canolbwyntio ar ganol trefi.

4.22 Disgrifiwyd y cynnig cymorth fel un sydd wedi'i sefydlu i roi hwb i awdurdodau lleol i weithredu. Roedd gorfodi wedi syrthio oddi ar yr agenda, ac roedd y cymorth yn gallu mynd i'r afael â rhai o ganfyddiadau allweddol ymchwiliad y Senedd. Pwrpas y cymorth felly oedd codi ymwybyddiaeth o'r materion a'r atebion posibl a chodi proffil yr offer gorfodi amrywiol sydd ar gael i awdurdodau lleol. Yn hyn o beth, roedd sicrhau cefnogaeth aelodau'r cabinet wedi bod yn hanfodol.

4.23 Disgrifiwyd pwrpas y cymorth yn aml fel cyfres o opsiynau i helpu awdurdodau lleol i roi ffocws ar eu heiddo gwag anoddaf gyda'r nod o'u hailddefnyddio. Er mwyn cyflawni hyn, roedd y gefnogaeth yno i uwchsgilio awdurdodau lleol a hefyd i ddatblygu eu hyder. Disgrifiodd tri o'r rhai a gafodd eu cyfweld sut roedd y gefnogaeth yno i helpu awdurdodau lleol i oresgyn rhai o'u problemau o ran capasiti hefyd – i helpu'r rhai sydd â diffyg profiad blaenorol o orfodi, gan gynnig help llaw a chymorth trwy eu profiad cyntaf o weithred gwerthu gorfodol a darparu cyngor cyfreithiol i awdurdodau lleol sydd â thimau bach yn unig i ymgymryd â'r gwaith. Awgrymwyd bod y pecyn cymorth felly yn dileu unrhyw esgusodion dros ddiffyg gweithredu. Dadleuodd un cyfrannwr o'r fath fod mynediad i'r pecyn cymorth yn golygu na allai awdurdodau lleol ddweud mwyach nad oeddent yn gwybod sut i ymgymryd â chamau gorfodi ac roedd mynediad i'r gronfa yn golygu na allent ddweud mwyach nad oedd ganddynt yr arian i wneud hynny.

4.24 Yn ôl dau swyddog awdurdod lleol a gafodd eu cyfweld, nid oeddent yn gwybod llawer am y gronfa. Roedd un yn newydd yn eu rôl, tra bod y llall

yn swyddog eiddo gwag profiadol ond nododd y ddau nad oedd eu lefel yn ddigon uchel i fynychu cyfarfodydd rhwydwaith i gael diweddariadau yn uniongyrchol gan Lywodraeth Cymru, ac nad oedd y wybodaeth bob amser yn treiglo atynt trwy'r sefydliad.

4.25 Yn gyffredinol, roedd swyddogion awdurdodau lleol a gafodd eu cyfweld yn gadarnhaol ynglŷn â rôl y rhwydweithiau presennol megis Rhwydwaith Benthyciadau Cymru gyfan sy'n cael ei redeg gan Lywodraeth Cymru a'r grwpiau swyddogion eiddo gwag rhanbarthol sydd eisoes ar waith. Ymddengys bod y rhain yn denu presenoldeb da, yn ddefnyddiol i swyddogion ddysgu am ddatblygiadau ac y gellid eu defnyddio'n ehangach fel cyfrwng lledaenu gwybodaeth.

Yr angen am y cynnig cymorth

4.26 Mae'r adborth yn awgrymu bod angen pendant am y cyngor a'r gefnogaeth arbenigol a ddarperir. Gellir dweud bod yr angen yn ddeublyg: sicrhau bod awdurdodau lleol yn hyderus eu bod yn cydymffurfio â deddfwriaeth, ac yn ail i gael mynediad at gyngor ac arweiniad ar achosion mwy cymhleth.

4.27 Gwelwyd bod awdurdodau lleol a oedd yn gymharol rhagweithiol yn eu gweithgarwch gorfodi angen mynediad arbennig at gyngor cyfreithiol ac arweiniad ar gyfer mynd i'r afael â'r eiddo a flaenoriaethwyd ganddynt. Roedd timau a oedd yn brofiadol wrth ddelio ag eiddo gwag a gorfodi yn gwerthfawrogi bod cefnogaeth yr EIE ar gael iddynt am gyngor pan nad oedd pethau'n mynd yn ôl y bwriad neu lle oeddent yn delio ag achosion arbennig o gymhleth. Roedd angen cefnogaeth ar awdurdodau lleol i ymgymryd â diwydrwydd dyladwy i brofi, yn fewnol ac yn allanol, eu bod wedi dewis yr opsiynau cywir.

4.28 Roedd angen cefnogaeth hanfodol yr EIE hefyd wrth weithio gydag adrannau tai, cynllunio, rheolaeth adeiladu ac adfywio i ysgogi a phontio'r gwagle rhwng yr adrannau hyn.

4.29 Dywedodd y rhai nad oedd ganddynt fawr o brofiad blaenorol o gymryd camau gorfodi fod arnynt angen y cymorth o ran gallu gwirio gydag arbenigwr beth ddylai ddigwydd nesaf neu i'w tywys trwy broses

anghyfarwydd. Mae'r awdurdodau lleol hyn yn aml yn nodi sut yr oeddent yn ceisio amsugno'r holl wybodaeth ac arbenigedd sydd ar gael trwy'r pecyn cymorth gorfodi fel y gallai eu dibyniaeth arno leihau dros amser, wrth i brosesau gael eu defnyddio’n fwy rheolaidd a dod yn gyfarwydd iddynt. Nododd eraill nad oeddent wedi defnyddio'r cymorth i'r graddau llawn yr oedd ei angen arnynt hyd yma ond eu bod yn debygol o wneud mwy o ddefnydd dros y blynyddoedd nesaf pe bai ar gael, tra bod tri awdurdod lleol yn teimlo bod yr holl arbenigedd angenrheidiol neu'r rhan fwyaf o'r arbenigedd angenrheidiol ar gael iddynt yn fewnol.

4.30 Roedd llai o angen canfyddedig am y cymorth ar ffurf benthyciadau. Er bod dau awdurdod lleol wedi disgrifio sut roedd yn llenwi bwlch fel offeryn ariannol defnyddiol, roedd eraill yn teimlo bod gwell opsiynau grant a benthyg ar gael, neu nad oedd angen cymorth ar ffurf benthyciadau arnynt. Yn hytrach na benthyciad a oedd yn gweithio fel math o indemniad i awdurdodau lleol, awgrymodd rhai y byddai'n well ganddynt gael mynediad at y cyllid i gyflogi arbenigedd cyfreithiol allanol neu i ariannu rolau gweinyddu gorfodi ychwanegol yn fewnol.

4.31 Roedd un awdurdod lleol yn teimlo bod y cymorth gorfodi yn syniad diffygiol nad oedd yn gwerthfawrogi pa mor anodd yw’r sefyllfa i awdurdodau lleol ar lawr gwlad. Dywedwyd bod y cynnig cymorth yn 'trin y symptom nid yr achos', ac y dylai'r ffocws fod ar gydnabod y galw newidiol am eiddo, yn enwedig yng nghanol trefi masnachol, a chanolbwyntio mwy ar ail-lunio’r ardaloedd hyn lle roedd diffyg galw yn y farchnad am yr eiddo.

Cynhyrchu Cynlluniau Gweithredu Gorfodi

4.32 Er mwyn cael mynediad at gymorth gorfodi, roedd yn ofynnol i awdurdodau lleol ddatblygu cynllun gweithredu i gynnwys cyfanswm o wyth eiddo â blaenoriaeth – pedwar eiddo canol tref a phedwar eiddo arall gan ddefnyddio templed a ddatblygwyd gan Lywodraeth Cymru. Dylai'r ddogfen fod yn ddogfen 'fyw', fel bod eiddo newydd yn cael ei ychwanegu at y rhestr wrth i eraill gael eu datrys. Roedd angen cymeradwyaeth wleidyddol ar y cynllun gweithredu.

4.33 Cafwyd ymateb cymysg yn ystod y gwaith maes, gyda thua hanner yr awdurdodau lleol yn nodi mai datblygiad cynlluniau gweithredu oedd yn gyfrifol am welliannau i ddull yr awdurdod lleol o orfodi. Roedd yr hanner arall o'r farn nad oedd cynhyrchu cynlluniau gweithredu wedi gwneud llawer o wahaniaeth yn eu hawdurdod lleol, neu fod cynnydd o ganlyniad i gynhyrchu cynllun o’r fath wedi bod yn araf.

4.34 Roedd naw awdurdod lleol yn teimlo bod cynhyrchu cynlluniau gweithredu wedi eu helpu i flaenoriaethu'r agenda gorfodi, nodi eiddo ar gyfer eu blaenoriaethau a chadw golwg ar gynnydd. Disgrifiodd yr awdurdodau lleol hyn sut roedd y cynllun gweithredu wedi bod yn ddefnyddiol wrth dynnu sylw at raddfa'r hyn yr oedd angen ei gyflawni ac wedi helpu i gyfiawnhau ffocws adnoddau ar yr eiddo hyn o ganlyniad. Disgrifiwyd y cynllun gweithredu gan un awdurdod fel rhywbeth gwell nag un yr oeddent wedi'i wneud o'r blaen oherwydd ei fod yn canolbwyntio ar nifer fach o eiddo â blaenoriaeth ac yn eu galluogi i gael mynediad at gymorth yr EIE gyda'r rhain. Dywedodd awdurdod lleol arall fod y broses o gynhyrchu cynllun gweithredu wedi eu helpu yn benodol i nodi eiddo masnachol â blaenoriaeth.

4.35 Budd canfyddedig arall a grybwyllwyd gan chwe awdurdod lleol, o ganlyniad i gynhyrchu cynlluniau gweithredu, oedd ei fod wedi eu helpu i sicrhau cefnogaeth wleidyddol yn lleol. Gan fod uwch staff, aelodau'r cabinet a'r cyngor wedi cadarnhau'r cynllun, roedd felly wedi codi’r proffil, ac mewn rhai achosion y disgwyliad o waith gorfodi a'u helpu i lunio’r achos yn fewnol am fwy o adnoddau. Dywedodd un awdurdod lleol fod monitro parhaus ac adrodd i'r cabinet ar hynt y cyfan wedi cadw'r ffocws ar gynnydd.

'Roedd aelodau’n llawer mwy ymwybodol o eiddo gwag’

4.36 Cyn datblygu'r cynllun gweithredu, dywedodd un awdurdod lleol fod eu haelodau etholedig yn tueddu i wybod am faterion yn eu ward eu hunain yn unig, ond roedd y cynllun gweithredu wedi eu helpu i weld y darlun ehangach ar draws yr awdurdod. Mewn awdurdod lleol arall, disgrifiodd y rhai a gafodd eu cyfweld sut yr oeddent wedi dewis eiddo yn fwriadol a

fyddai'n 'cywilyddu' yr awdurdod, a bod hynny wedi llwyddo i ychwanegu pwysau, codi'r proffil, ac yn y pen draw arwain at greu swydd swyddog eiddo gorfodi ychwanegol.

4.37 Roedd chwe awdurdod lleol yn credu bod y gofyniad i gynhyrchu cynllun gweithredu wedi arwain at weithio gwell ar draws adrannau. Disgrifiwyd sut roedd y cynlluniau gweithredu wedi creu trafodaethau a gwella gwaith corfforaethol a thraws-sefydliadol trwy ddod ag adrannau at ei gilydd i weithio tuag at amcan ar y cyd a chynnal cyfarfodydd rheolaidd i drafod cynnydd.

'Mae'r cynllun gweithredu wedi rhoi offeryn i ni ymgysylltu â chydweithwyr mewn adrannau eraill'

'Yn strategol, mae’r cynllun gweithredu wedi gorfodi tai ac adfywio i weithio'n agosach. Mae wedi ffurfioli eu perthynas oherwydd y gofyniad'

'Mae'r cynllun gweithredu yn ffurfio asgwrn cefn y gwaith grŵp trawsadrannol. Mae bellach yn cyfarfod bob chwarter i geisio datrys eiddo cymhleth trwy ddull ar y cyd'

4.38 Disgrifiodd un awdurdod lleol sut roedd y cynllun gweithredu wedi ysgogi dull newydd o ymdrin ag eiddo canol trefi yn arbennig. Yn yr achos hwn, roedd ffocws yn hanesyddol wedi bod ar nifer o gynlluniau grant i annog cynnydd ar eiddo gwag, ond nid oedd y rhain yn gweithio i berchnogion nad oedd ganddynt ddiddordeb mewn adfywio eiddo. Felly, roedd y cynllun gweithredu wedi bod yn ddefnyddiol iawn i'r adran adfywio ganolbwyntio ar nifer fach o eiddo masnachol yr oedd angen eu targedu mewn ffordd wahanol.

4.39 O ran effaith y cynlluniau gweithredu, disgrifiodd un ar ddeg awdurdod lleol naill ai sut nad oeddent wedi gwneud llawer o wahaniaeth, neu fod y cynnydd wedi bod yn araf. Roedd gan rai o'r awdurdodau lleol hyn gynllun gweithredu eisoes ar waith, felly roedd y gofyniad hwn wedi bod yn ymarfer blwch ticio i raddau helaeth, neu fod y cynllun gweithredu wedi aros ar y silff ar ôl ei baratoi. Dywedodd eraill, er ei bod wedi bod yn ddisgyblaeth ddefnyddiol i baratoi'r cynllun gweithredu, roedd diffyg

cynnydd wedi bod o fewn eu hawdurdod lleol ac nad oedd wedi gwneud llawer o wahaniaeth i'w dull gweithredu.

'Nid yw wedi gwneud unrhyw wahaniaeth o gwbl. Rydym wedi datblygu a chymeradwyo'r cynllun ond nid oes unrhyw gynnydd a dim bwriad ychwaith i gydweithio'n fewnol i drafod camau gweithredu'

'Mae i fod i fod yn flaenoriaeth gorfforaethol, ond does neb yn edrych arno'

4.40 Soniodd un awdurdod lleol sut roedd y gofyniad i gynhyrchu'r cynllun gweithredu wedi glanio ar adeg pan oeddent yn canolbwyntio ar adferiad yn dilyn Covid. Soniodd un arall sut yr oeddent wedi rhestru'r 'ffrwythau sy'n isel ar y pren' a'r 'buddugoliaethau hawdd' yn eu cynllun gweithredu ac y dylent nawr ailymweld â'r cynllun a dewis nifer llai o eiddo sy'n ddolur llygad i'w blaenoriaethu.

4.41 Yn y dyfodol, awgrymodd ychydig o'r rhai a gafodd eu cyfweld y gallai gofyniad mwy ffurfiol ar gyfer dilyniant rhagweithiol, monitro neu adrodd yn fewnol a gan Lywodraeth Cymru fod yn ddefnyddiol i sicrhau bod y ffocws a'r pwysau yn parhau i fod yn ddwys.

Cynnydd flwyddyn yn ddiweddarach

4.42 Yn hydref 2022, gofynnodd Llywodraeth Cymru i awdurdodau lleol lenwi holiadur yn nodi pa waith oedd wedi'i wneud gan yr awdurdod ynghylch eiddo gwag a gorfodi. Ymatebodd pob un o'r 22 awdurdod lleol, a darperir crynodeb o'r ymatebion a dderbyniwyd isod:

Adnoddau staffio a digonolrwydd

4.43 Gofynnwyd i awdurdodau lleol ble mae'r cyfrifoldeb am eiddo gwag yn gorwedd, a darparodd y mwyafrif helaeth ymatebion a ddangosodd ei fod yn croesi sawl adran:

Tabl 4.1 Cyfrifoldeb am eiddo gwag o fewn yr awdurdod lleol

Cyfrifoldeb am eiddo gwag	Nifer yr ALlau
Ar draws timau tai, adfywio, amgylcheddol a chynllunio	19

Tîm tai	2
Tîm adfywio	1

Ffynhonnell: Ffurflenni holiadur gorfodi ym maes eiddo gwag Llywodraeth Cymru, Rhagfyr 2022

4.44 Dangosodd ffurflenni'r holiadur hefyd nad oedd yn y mwyafrif o awdurdodau lleol unrhyw arweinydd penodol, dynodedig ar gyfer gorfodi ym maes eiddo gwag. Yn hytrach, roedd yn cael ei ystyried fel cyfrifoldeb a rannwyd ymhlith sawl swyddog.

Tabl 4.2 Dull gweithredu mewn perthynas ag adnoddau staffio gorfodi ym maes eiddo gwag

Dull gweithredu o ran adnoddau staffio	Nifer yr ALlau
Cyfrifoldeb a rennir – dim arweinydd penodol	13
Cyfrifoldeb a rennir – arweinydd a enwir	7
Adnodd neu dîm penodol/wedi'i neilltuo	1
Arall	1

Ffynhonnell: Ffurflenni holiadur gorfodi ym maes eiddo gwag Llywodraeth Cymru, Rhagfyr 2022

4.45 Er bod gan rai awdurdodau lleol swyddogion cartrefi/eiddo gwag, adroddwyd am amrywiad mawr o ran pa mor rhagweithiol y gallai'r unigolion hyn fod, gyda'r rhan fwyaf yn ymwneud i raddau helaeth â gwaith adweithiol, megis ymateb i gwynion.

4.46 Ar ddiwedd mis Rhagfyr 2022, dim ond dau awdurdod lleol oedd o'r farn bod eu hadnodd staffio presennol yn ddigonol, gyda'r awdurdodau lleol sy'n weddill naill ai'n nodi nad oedd adnoddau yn ddigonol (15) neu heb ymateb i'r cwestiwn hwn (5). Nododd 19 allan o 22 awdurdod lleol mai adnoddau staffio oedd y prif ffactor a oedd yn atal neu'n cyfyngu ar eu defnydd o bwerau gorfodi.

Tabl 4.3 Ffactorau sy'n atal neu'n cyfyngu ar y defnydd o bwerau gorfodi

Ffactor	Nifer yr ALlau
Adnoddau staffio	19

Blaenoriaeth gwaith arall	17
Adnoddau ariannol	14
Arbenigedd o fewn yr awdurdod	5
Rhesymau eraill	2
Dim	0

Ffynhonnell: Ffurflenni holiadur gorfodi ym maes eiddo gwag Llywodraeth Cymru, Rhagfyr 2022. Cwestiwn ymateb lluosog.

Gweithgaredd gorfodi ym maes eiddo gwag

4.47 Dangosodd ffurflenni holiadur fod pob un o'r 22 awdurdod lleol wedi defnyddio gwasanaethau'r EIE erbyn hydref 2022 ac roedd 20 awdurdod lleol wedi defnyddio rhyw fath o orfodi yn ystod y flwyddyn.

4.48 Mae Tabl 4.4 isod yn amlinellu'r ddeddfwriaeth a ddefnyddiwyd gan awdurdodau lleol rhwng Medi 2021 a Rhagfyr 2022. Y ddeddfwriaeth a ddefnyddiwyd fwyaf oedd y ddeddfwriaeth Niwsans Statudol ac Atal Difrod gan Blâu, a ddefnyddiwyd gan iechyd yr amgylchedd. Defnyddiwyd hysbysiadau adran 215 a hysbysiadau gwella hefyd gan hanner yr holl awdurdodau lleol.

Tabl 4.4 Deddfwriaeth gorfodi ym maes eiddo gwag a ddefnyddiwyd rhwng Medi 2021 a Rhagfyr 2022

Deddfwriaeth a ddefnyddiwyd	Nifer yr ALlau
Niwsans Statudol – Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990	13
Deddf Atal Difrod gan Blâu 1949	12

Hysbysiadau Adran 215 – Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990	11
Hysbysiadau gwella – Deddf Tai 2004	11
Gweithdrefn Gwerthu Gorfodol	9
Adran 79 – Deddf Adeiladu 1984	8
Adran 77 / 78 Deddf Adeiladu 1984	7
Prynu uniongyrchol	6
Gorchmynion Prynu Gorfodol	1
Deddfwriaeth Adeiladau Rhestredig	1
Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag	0
Hysbysiad Diogelu Cymunedol	0
Pwerau eraill:	
• Deddf Llywodraeth Leol Darpariaethau Amrywiol 1982 (Adran 29) • Adran 59 – Deddf Adeiladu 1984 • Hysbysiad adran 16 • Gweithdrefn Gwerthu Gorfodol	2 2 1 1

Ffynhonnell: Ffurflenni holiadur gorfodi ym maes eiddo gwag Llywodraeth Cymru, Rhagfyr 2022

4.49 Mae llwyddiannau eraill a adroddwyd trwy'r ffurflenni holiadur yn cynnwys:

- Mae 14 o'r 22 yn cynnal archwiliadau rheolaidd o eiddo gwag yng nghanol trefi, ac roedd hyn yn amrywio o archwiliadau ar sail ad-hoc, bob 6 mis i archwiliadau blynyddol.
- Roedd gan 10 o'r 22 gofrestr o eiddo gwag masnachol, ac roedd yn diweddaru hyn ar sail amrywiol o ddyddiol, chwarterol i flynyddol.
- Roedd gan 15 o'r 22 strategaeth cartrefi gwag ar adeg cwblhau'r holiadur.

5. Defnydd a gwerth yr hyfforddiant a'r gefnogaeth a gafwyd

5.2 Mae’r bennod hon yn cyflwyno canfyddiadau'r gwaith maes o ran sut mae awdurdodau lleol wedi defnyddio'r cymorth a'r hyfforddiant a ddarperir gan yr Arbenigwr Diwydiant Gorfodi (EIE) a gwerth yr hyfforddiant a’r gefnogaeth a gafwyd.

Hyfforddiant a gyrchwyd

5.3 Datgelodd y gwaith maes fod defnydd helaeth o'r hyfforddiant a ddarparwyd trwy'r cynllun ymhlith trawstoriad o swyddogion ac aelodau awdurdodau lleol. Roedd y gofyniad i gymryd rhan yn yr hyfforddiant fel amod i gael mynediad at gymorth y cynllun wedi bod yn ddull effeithiol o sicrhau presenoldeb da. Er enghraifft, adroddodd un cynrychiolydd awdurdod lleol fod tua 25 o staff gweithredol a 15 o uwch swyddogion ac aelodau wedi mynychu'r ddwy sesiwn a gynhaliwyd yn eu sefydliad. Mewn lleoliad arall, nododd cynrychiolydd:

'Roedden ni i gyd yno: rheolaeth adeiladu, cynllunio, SRS [10]ar gyfer iechyd y cyhoedd a dau aelod o'r cabinet, cyfreithiol a thai'r sector cyhoeddus. Fe wnaethon ni wahodd pawb ac fe wnaethon nhw fynychu. Roedd y gwleidyddion yn hapus i fynychu – gan fod angen iddynt gymeradwyo cynllun gweithredu.'

5.4 Roedd nifer helaeth o’r rhai a gafodd eu cyfweld yn cofio eu bod wedi mynychu'r hyfforddiant. Roedd yr adborth a roddwyd yn eithriadol o gadarnhaol ac roedd cyfranwyr yn aml yn dweud bod yr hyfforddiant wedi bod yn 'ardderchog'. Ystyriwyd bod y cynnwys yn berthnasol iawn ac o ansawdd uchel. Roedd y rhai a gafodd eu cyfweld hefyd yn gwerthfawrogi'r ffaith bod yr hyfforddiant yn cynnwys ffocws ar enghreifftiau o astudiaethau achos yn ymwneud ag eiddo gwag lleol. Dywedodd un cyfrannwr o'r fath:

[10] Gwasanaethau Adnoddau a Rennir

'Roedd llawer o gynghorwyr a phobl o gynllunio, tai, cyfreithiol, iechyd yr amgylchedd a chydsyniad adeiladu. Roedd y cynnwys wedi gwneud argraff arnynt i gyd. Roedd yn bethau nad oeddem yn gwybod amdanynt ac nad oeddem yn gwybod bod gennym y pwerau i'w gwneud. Roedd hynny mor ddefnyddiol.'

5.5 Er bod yr hyfforddiant yn cwmpasu'r hyn a allai fod yn bwnc trwm, roedd cyfranwyr yn meddwl ei fod wedi cael ei gyflwyno'n dda gan hyfforddwr gwybodus a phrofiadol. Dywedodd un cynrychiolydd awdurdod lleol o'r fath:

'Roedd yr hyfforddiant yn rhyngweithiol iawn. Roedd y cyflwyniad yn ddifyr - oherwydd arbenigedd a gwybodaeth [enw EIE]. Daliodd ein sylw. Roedd yr holl gynnwys yn berthnasol. Roedd yn eithaf trwm o ran cynnwys. Mae'n bwnc trwm - ond daeth [enw EIE] ag ef yn fyw. Mae'n gamp cael yr union gydbwysedd rhwng bod yn arwynebol a chael y cynnwys sydd ei angen. Roedd wedi'i gyflwyno'n dda.'

5.6 Datgelodd y gwaith maes hefyd fod llawer o swyddogion awdurdodau lleol yn parhau i wneud defnydd rheolaidd o'r sleidiau a'r wybodaeth a rannwyd yn ystod yr hyfforddiant, ac yn gwerthfawrogi'r opsiwn i gysylltu â'r EIE gydag unrhyw ymholiadau.

5.7 Roedd rhai yn cwestiynu a oedd sesiynau hyfforddi wedi cynnwys gormod o fanylion i aelodau ac o bosibl uwch swyddogion nad ydynt efallai yn delio â gorfodi o ddydd i ddydd gan awgrymu y gallai sesiwn fyrrach, llai manwl ar gyfer aelodau fod wedi bod yn fwy priodol.

Gwahaniaeth a wnaed gan hyfforddiant

5.8 Nododd dau gynrychiolydd awdurdod lleol fod yr hyfforddiant wedi bod yn ddefnyddiol i ddeall yn well pa ddeddfwriaeth y gellid ei symud ymlaen gan bob adran, ac awgrymodd sawl swyddog awdurdod lleol fod yr hyfforddiant wedi eu helpu i fabwysiadu 'lens eiddo gwag' ar ddeddfwriaeth bresennol:

'Rhoddodd ddealltwriaeth i bob swyddog o bwy allai wneud beth. Yn y gorffennol rydyn ni wedi bod yn edrych ar bethau mewn seilos yn hytrach

na gyda'n gilydd ... helpodd i ddod â phethau at ei gilydd ychydig yn well i ni.'

5.9 Mae adborth gan swyddogion awdurdodau lleol yn awgrymu bod hyfforddiant yr aelodau wedi helpu i godi ymwybyddiaeth o agenda yr eiddo gwag , a oedd wedi arwain mewn rhai achosion at lefel uwch o flaenoriaeth yn cael ei roi iddo ar draws rhai o'r lleoliadau lle nad oedd eiddo gwag yn cael llawer o sylw. Mewn un achos, er enghraifft, dadleuwyd y byddai'r awdurdod wedi bod yn annhebygol iawn o fod wedi ymrwymo i sefydlu tîm Cartrefi Gwag heb yr hyfforddiant. Mewn un arall credwyd bod yr hyfforddiant wedi helpu i berswadio'r awdurdod i ddyrannu adnoddau staffio ychwanegol i'r maes gwaith hwn. Mewn trydydd achos, credwyd bod mwy o ymwybyddiaeth a dealltwriaeth ymhlith aelodau wedi ei gwneud yn haws sicrhau cytundeb o ran defnyddio incwm o'r premiwm eiddo gwag i ariannu swydd eiddo gwag.

5.10 Credwyd hefyd bod hyfforddiant i aelodau wedi helpu i wella dealltwriaeth aelodau am gymhlethdod delio ag eiddo gwag heriol a'r amser y gall ei gymryd i'w hail-ddefnyddio. Sylwodd un swyddog o'r fath fod yr hyfforddiant wedi helpu aelodau i ddeall 'dydy hyn ddim yn dasg hawdd ... [roedd yn] esbonio'n glir pam na allwn ni wneud CPO yn unig'. Adleisiodd swyddog awdurdod lleol arall hyn yn ei gyfweliad, a dadleuodd fod yr hyfforddiant wedi helpu eu haelodau i ddeall yn well bod gwaith gorfodi yn anodd ac yn gymhleth.

5.11 Roedd gan rai swyddogion a gyfwelwyd bryderon am hyfforddi eu haelodau, gan eu bod yn rhagweld y gallai gwneud hynny arwain at fwy o alwadau ar eu hamser a'u hadnoddau. Mewn rhai achosion, roedd y cyfwelwyr o'r farn bod yr hyfforddiant wedi codi disgwyliadau ymhlith aelodau a oedd wedyn yn teimlo'n rhwystredig o weld bod cynnydd yn araf. Mewn dau leoliad gwahanol nodwyd:

'dechreuodd aelodau fynd ychydig yn ein herbyn – dewch ymlaen, ble ydych hi, pam nad oes dim byd yn digwydd?'

'Rydych chi wedi cael hyfforddiant nawr, pam nad yw wedi'i wneud? Roeddent yn gweld y camau cychwynnol ac yna'r gwerthiant mewn

ocsiwn. Doedden nhw ddim yn deall - doedden nhw ddim yn gwerthfawrogi'n llawn na ellir gwneud hyn i gyd dros nos.'

5.12 Fodd bynnag, mewn lleoliad arall gwelwyd fod gan yr aelodau a oedd wedi ymgymryd â'r hyfforddiant ddealltwriaeth llawer gwell o faterion a chymhlethdodau’r broses wrth drafod gwerthu eiddo gwag yn orfodol mewn cyfarfod cabinet.

5.13 Roedd rhywfaint o awgrym bod hyfforddiant aelodau efallai wedi bod yn llai gwerthfawr ar draws yr awdurdodau lleol hynny lle roedd camau gorfodi eisoes yn flaenoriaeth ac yn cael eu defnyddio.

5.14 Ar draws rhyw dri lleoliad, roedd llai o werth yn cael ei roi i'r hyfforddiant ac roedd swyddogion o'r farn nad oedd wedi gwneud llawer o wahaniaeth. Yn un o'r achosion hyn, lle ystyriwyd bod gorfodi yn flaenoriaeth eithaf isel, ni chredwyd bod yr hyfforddiant ar gyfer aelodau wedi gwneud llawer o wahaniaeth; esboniodd un swyddog 'nid ydym wedi clywed unrhyw beth gan aelodau ar ôl yr hyfforddiant'. Dadleuodd cynrychiolydd awdurdod lleol arall nad yw'r hyfforddiant 'wedi helpu i ddarparu unrhyw beth', gan nad oedd llawer wedi newid ers i'r hyfforddiant gael ei gyflwyno. Yn y trydydd lleoliad, dadleuodd y swyddog eiddo gwag fod ganddynt eisoes y wybodaeth angenrheidiol am orfodi, ac nad oedd yr hyfforddiant wedi gwneud llawer o wahaniaeth.

5.15 Dadleuodd rhai mai'r cymorth yw'r elfen fwyaf gwerthfawr.

Anghenion hyfforddi yn y dyfodol

5.16 Pan ofynnwyd iddynt am eu hanghenion hyfforddi disgwyliedig yn y dyfodol, codwyd tri phwynt allweddol gan swyddogion awdurdodau lleol:

- yn gyntaf, bu trosiant o ran aelodau etholedig yn dilyn etholiadau lleol 2022 sy'n golygu nad yw carfan o’r aelodau presennol wedi cymryd rhan yn yr hyfforddiant
- yn ail, ymddengys bod rhywfaint o drosiant staff wedi digwydd ar draws sawl un o'r awdurdodau lleol a fyddai, ynghyd â phenodi swyddogion eiddo gwag ychwanegol mewn rhai achosion, yn awgrymu bod angen ailadrodd yr hyfforddiant manwl. Nododd

pedwar awdurdod lleol a gyfwelwyd fod ganddynt 11 penodiad newydd rhyngddynt a oedd yn ymgymryd â rolau swyddog eiddo gwag ac a fyddai'n elwa o gael eu hyfforddi.

- yn drydydd, nid oedd nifer o swyddogion a gyfwelwyd yn ystyried bod ganddynt wybodaeth neu brofiad gorfodi cynhwysfawr ac yn credu y byddent yn elwa o ddatblygu eu gwybodaeth am brosesau penodol fel Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag neu Orchmynion Prynu Gorfodol.

5.17 Mae adborth gan y rhai a gyfwelwyd yn awgrymu y byddai swyddogion awdurdodau lleol yn hapus i fynychu sesiynau hyfforddi cymysg gydag awdurdodau eraill a gwneud hynny naill ai'n rhithwir neu ar sail ranbarthol er mwyn sicrhau gwell gwerth am arian.

5.18 Felly, byddem yn awgrymu bod angen rhaglen hyfforddi yn y dyfodol, a gellid ei strwythuro i ddiwallu'r tri angen canlynol:

- rhaglen hyfforddi gorfodi manwl ar gyfer swyddogion newydd a benodwyd dros y ddwy neu dair blynedd flaenorol. Gallai hyn fod yn sesiwn hyfforddi rithwir deuddydd i ddarparu ar gyfer hyd at 20 o swyddogion sy'n newydd i'w rolau ac nad ydynt wedi cymryd rhan mewn unrhyw hyfforddiant gorfodi o'r blaen a gellid ei ailadrodd yn rheolaidd (e.e., bob dwy i dair blynedd) os yw'r angen yn parhau
- cyfres o weminarau byr sy'n cwmpasu pynciau gorfodi penodol fel Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag, Gorchmynion Prynu Gorfodol, y broses gwerthu gorfodol, delio ag eiddo gwag gyda pherchennog ymadawedig, neu ddeddfwriaeth newydd. Gellid cyflwyno'r rhain fel sesiynau rhithwir ac os cânt eu recordio, gellid eu defnyddio eto ar unrhyw adeg yn y dyfodol
- nifer fach o sesiynau codi ymwybyddiaeth byr ar gyfer aelodau etholedig (ac uwch swyddogion awdurdod eraill) nad ydynt wedi derbyn hyfforddiant o'r blaen. Unwaith eto, gellid cyflwyno'r rhain yn rhithwir a sicrhau eu bod ar gael i aelodau o bob cwr o Gymru. Byddem yn ychwanegu fodd bynnag, yn seiliedig ar yr adborth a

gasglwyd, mae'n debyg mai'r hyfforddiant hwn fyddai ar waelod y rhestr blaenoriaethau os yw cyllid yn gyfyngedig.

5.19 Er na wnaethom ofyn am barodrwydd a gallu awdurdodau lleol i gyfrannu'n ariannol tuag at y sesiynau hyfforddi hyn, efallai y bydd achos i Lywodraeth Cymru ystyried gofyn am gyfraniad tuag at ddarpariaeth hyfforddiant manwl yn y dyfodol.

Cymorth a chyngor a gyrchwyd

5.20 Mae'r EIE wedi cael ei gontractio gan Lywodraeth Cymru i ddarparu cyngor a chefnogaeth i bob awdurdod lleol ledled Cymru, gyda'r adnoddau sydd ar gael yn gyfanswm o dri diwrnod yr wythnos ar gyfartaledd.

5.21 O'r 19 awdurdod lleol a gyfwelwyd, byddem yn dweud bod 11 wedi bod yn ymgysylltu'n fawr â'r EIE a'r saith arall wedi ymgysylltu’n llai o lawer. Roedd tua tri o'r awdurdodau wedi manteisio ar gymorth yr EIE cyn i Lywodraeth Cymru roi'r ddarpariaeth yn ei lle ar ôl naill ai gyflogi neu gomisiynu deiliad y swydd yn uniongyrchol.

5.22 Roedd y math o gymorth a dderbyniwyd gan ALlau a gyfwelwyd yn cynnwys:

- cyfarfod cychwynnol i drafod yr eiddo gwag sydd wedi'u cynnwys yn eu cynllun gweithredu, ynghyd ag ymweliad safle: adroddodd y rhan fwyaf o'r awdurdodau a gyfwelwyd eu bod wedi derbyn ymweliad safle ac wedi trafod y ffordd orau bosibl o weithredu ar gyfer y blaenoriaethau a restrir yn eu cynllun gweithredu
- cymorth llinell gymorth: dywedodd y mwyafrif o'r rhai a gafodd eu cyfweld naill ai eu bod nhw, neu eu cydweithwyr wedi gofyn am gyngor ac arweiniad gan yr EIE am eiddo penodol yr oeddent yn cael trafferth ag ef
- cymorth ymarferol: roedd gan tua hanner yr awdurdodau a gyfwelwyd staff a oedd yn cofio eu bod wedi cael mynediad at

gymorth mwy ymarferol gan yr EIE fel cymorth i ddrafftio negeseuon e-bost neu baratoi hysbysiadau

- cyngor cyfreithiol: roedd gan tua hanner yr awdurdodau a gyfwelwyd staff a adroddodd eu bod wedi derbyn cyngor cyfreithiol i helpu i symud achosion eiddo gwag cymhleth yn eu blaenau. Roedd y rhain yn cynnwys achosion o eiddo gwag a oedd bellach ym mherchnogaeth y Goron neu a oedd yn eiddo i berson ymadawedig.

5.23 Mae'r adborth gan y rhai a gafodd eu cyfweld, yn enwedig gan y rhai sydd wedi bod yn ymgysylltu'n helaeth, yn awgrymu bod y cymorth wedi cael derbyniad da iawn. Cyfeiriwyd yn rheolaidd at gryfderau canlynol y cymorth a dderbyniwyd, ac mae'n nodedig nad oedd unrhyw adborth negyddol wedi'i gyfleu am waith yr EIE:

- ymateboldeb ac argaeledd: 'Mae ef bob amser ar gael ac mae bob amser yn dod yn ôl atoch' a 'bob amser yn ymatebol'
- arbenigedd a gwybodaeth: 'Dydw i ddim wedi cwrdd â neb arall sydd mor wybodus'
- agwedd gadarnhaol, barod i helpu: 'Mr Motivator yw [enw]. Mae ef mor angerddol a brwdfrydig ... mae'n rhwbio i ffwrdd'.

5.24 Disgrifiodd tri awdurdod lleol sut roedd yr EIE wedi ymweld â nhw am y diwrnod, gan dreulio amser yn ymweld â phob eiddo a thrafod y dull gorau ar gyfer pob un. Roedd hyn wedi bod yn hynod o ddefnyddiol ac mewn un awdurdod lleol, roedd wedi arwain at gynnydd sylweddol.

5.25 Mae'n ymddangos bod elfennau mwyaf gwerthfawr y cymorth a dderbyniwyd fel a ganlyn:

- darparu sicrwydd i swyddogion ALI eu bod yn cymryd camau sy'n cydymffurfio'n gyfreithlon, er mwyn osgoi unrhyw heriau cyfreithiol ar y camau gorfodi yn ddiweddarach
- canllawiau ar sut i ddelio ag achosion cymhleth iawn lle mae materion perchnogaeth cymhleth ar waith, neu heb ddatrysiad clir a ffordd ymlaen i fynd i'r afael â'r materion

- mynediad at gyngor ar sut i ymateb ac ymdrin ag ymholiadau a materion a godir gan gydweithwyr o adrannau eraill, fel y tîm cyfreithiol, neu gan aelodau sy'n herio. Er enghraifft, dywedodd un a gafodd ei gyfweld:

  'Mae ein tîm cyfreithiol bob amser yn ofalus iawn ac o'r farn mai pwyll piau hi. Dyma ddyfroedd dieithr iddyn nhw. Roedd cael [enw EIE] ar alwad wedi ein helpu i lywio rhai achosion heriol iawn'

- cael cyfryngwr dibynadwy sy'n gallu gweithredu'n annibynnol i gynghori nifer o adrannau gwahanol o fewn awdurdod lleol. Mewn un achos o'r fath, roedd yr EIE wedi mynychu cyfarfodydd trawsadrannol ac wedi cysylltu â staff o sawl adran wahanol i ddod o hyd i ffordd dderbyniol ymlaen ar gyfer un eiddo gwag.

Gwahaniaeth a wnaed – cymorth a chyngor

5.26 O ran y gwahaniaeth a wnaed, mae'n dilyn mai'r awdurdodau hynny sydd wedi bod yn fwyaf ymgysylltiedig oedd y mwyaf tebygol o adrodd ei fod wedi gwneud gwahaniaeth gwirioneddol i'w dull gweithredu. Adroddodd sawl un o'r awdurdodau hyn fod cymorth yr EIE wedi bod yn hanfodol wrth sicrhau bod modd defnyddio rhai eiddo preswyl eto.

5.27 Nodwyd sawl enghraifft lle roedd y cymorth a ddarparwyd gan yr EIE wedi helpu'r awdurdod lleol i gymryd camau gorfodi, yn aml am y tro cyntaf, gan gynnwys y pedwar achos canlynol:

- chwaraeodd yr EIE rôl ganolog wrth gefnogi un awdurdod trwy eu Gwerthiant Gorfodol cyntaf. Gan nad oedd yr awdurdod wedi cymryd camau o'r fath o'r blaen, adroddodd y swyddog a gafodd ei gyfweld bod yr EIE wedi eu harwain trwy'r cyfan, o'r dechrau i'r diwedd. Roedd y tîm cyfreithiol ychydig yn amharod i gymryd rhan i ddechrau, felly chwaraeodd yr EIE rôl allweddol wrth roi'r wybodaeth a'r cyngor angenrheidiol iddynt. Mae'r awdurdod bellach yn teimlo fod ganddynt well sgiliau i ddilyn gweithdrefn Gwerthu Gorfodol eu hunain yn y dyfodol

- gyda chefnogaeth yr EIE, adroddodd un awdurdod eu bod wedi cymryd camau gorfodi ar dri eiddo a arweiniodd at werthiannau gorfodol. Mae'r eiddo hyn yn y broses o gael eu hail-ddefnyddio. Adroddwyd mai budd anuniongyrchol i'r awdurdod hwn yw'r effaith ar berchnogion eiddo gwag eraill ledled y sir, sydd ers hynny wedi cael eu sbarduno i weithredu'n wirfoddol yng ngoleuni'r bygythiad posibl o gamau gweithredu gorfodol gan yr awdurdod lleol
- roedd un awdurdod o'r farn bod cymorth yr EIE wedi bod yn hanfodol wrth iddynt fynd i'r afael ag eiddo gwag hirdymor heriol. Cefnogodd yr EIE yr awdurdod gyda'r camau i godi tâl ar eiddo am waith angenrheidiol a wnaed, ac yna mynd â'r eiddo i ocsiwn
- chwaraeodd yr EIE rôl ganolog wrth gefnogi un awdurdod trwy eu Gwerthiant Gorfodol cyntaf ar eiddo masnachol. Er bod gan yr awdurdod hwn weithdrefn werthu gorfodol sefydledig ar gyfer eiddo preswyl, nid oeddent wedi defnyddio'r weithdrefn o'r blaen gydag eiddo masnachol
- adroddodd awdurdod arall eu bod wedi derbyn cyngor gan yr EIE i fwrw ymlaen â gwerthiant gorfodol ar eiddo, yn ogystal â chyngor ehangach ynghylch perchnogaeth ymadawedig ar eiddo gwag a chyngor ar faterion TAW mewn perthynas â gwaith ar eiddo gwag

5.28 Adroddodd dau awdurdod lleol arall eu bod wedi gwneud cynnydd da yn eu dull o fynd i'r afael ag eiddo gwag o ganlyniad i'r cymorth a gafwyd, er nad oeddent wedi cymryd unrhyw gamau gorfodi uniongyrchol (yn bennaf oherwydd prinder adnoddau staffio i weithredu camau o'r fath). Yn yr achosion hyn, adroddodd awdurdodau lleol eu bod wedi cymryd dull mwy rhagweithiol o fynd i'r afael ag eiddo gwag yn eu sir. Er enghraifft, cyflwynodd un awdurdod lythyr cychwynnol at berchnogion eiddo gwag a chanfod bod hyn wedi arwain at ymateb da gyda llawer o achosion o berchnogion yn cymryd camau gwirfoddol i sicrhau bod modd ail-ddefnyddio eiddo. Yn yr achos arall, roedd y cyngor cyfreithiol a geisiwyd gan yr awdurdod gan yr EIE wedi bod o gymorth i wneud cynnydd gyda dau eiddo gwag heriol, er bod y rhain yn parhau i fod yn

wag. Darparwyd sawl enghraifft hefyd lle defnyddiwyd mewnbwn yr EIE i argyhoeddi cyfreithwyr a chyfrifwyr bod y mater wedi'i archwilio'n fanwl gan arbenigwr.

5.29 Neges gyffredin gan awdurdodau lleol a oedd naill ai wedi gwneud cynnydd neu wedi cymryd camau gorfodi, oedd bod eu perthynas â'r EIE wedi eu helpu i ddeall yn well sut y gallent ddefnyddio deddfwriaeth yn fwy effeithiol i fynd i'r afael ag eiddo gwag. Nodwyd sawl enghraifft yn ystod y gwaith maes o swyddogion awdurdodau lleol yn dod yn fwy gwybodus am ddeddfwriaeth nad oeddent wedi'i defnyddio o'r blaen. Er enghraifft, adroddodd un swyddog awdurdod o'r fath fod '[enw EIE] wedi dysgu i ni bwysigrwydd ysgwyddo dyled ar eiddo trwy ymgymryd â gwaith fel allwedd i gael gwerthiant gorfodol'.

5.30 Adroddodd tri awdurdod lleol arall fod eu hymgysylltiad â'r EIE wedi bod yn fwy cyfyngedig, gan ei fod yn canolbwyntio ar dderbyn cyngor ar gyfer un i ddau eiddo gwag. Yn un o'r achosion hyn, gofynnwyd i'r EIE gynorthwyo’r awdurdod i chwilio am berchennog yr eiddo, gan ei bod yn ymddangos bod yr eiddo gwag yn eiddo i gwmni 'ysbryd'. Mewn achos arall, cysylltwyd â'r EIE i helpu i ddelio ag eiddo gwag heriol iawn a oedd wedi dioddef achos o gynnau tân bwriadol gan y perchennog, a lle rhoddodd yr EIE gyngor i geisio adennill cost y gwaith dan sylw. Yn yr achos hwn roedd y perchennog wedi colli galluedd meddyliol a oedd yn ei gwneud hi'n anoddach adennill yr arian. Yn y trydydd awdurdod, er iddynt ofyn am gyngor yr EIE ar gyfer eiddo penodol, ni wnaed llawer o gynnydd oherwydd nifer o ffactorau gan gynnwys newidiadau i amgylchiadau eiddo.

5.31 Adroddodd dau awdurdod lleol nad oeddent wedi defnyddio cymorth yr EIE i'r graddau y byddent wedi’i hoffi oherwydd diffyg adnoddau staffio sydd wedi eu cyfyngu rhag ymgysylltu. Yn un o'r achosion hyn mae eu hamgylchiadau'n newid gan eu bod yn y broses o benodi capasiti ychwanegol.

Mesur y gwahaniaeth a wnaed

5.32 Roedd nifer o’r rhai a gafodd eu cyfweld yn ymwybodol bod perfformiad eu hawdurdod yn y gorffennol wedi'i asesu yn erbyn dangosyddion cenedlaethol, a oedd yn diffinio eiddo gwag fel eiddo sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy: cyfanswm nifer yr eiddo gwag yn eu sir (fel y'u pennir trwy eu gwybodaeth am y dreth gyngor) a nifer yr eiddo gwag y mae'r awdurdod yn cymryd camau yn eu cylch y bydd modd eu hail-ddefnyddio. Mater allweddol a godwyd oedd nad yw effaith eu gwaith ar fynd i'r afael â'r eiddo gwag mwyaf heriol trwy gymryd camau gorfodi, sy'n cymryd amser ac yn defnyddio cryn dipyn o adnoddau, yn cael llawer iawn o effaith ar y DPAau lefel uchel hyn gan fod y gwaith yn effeithio ar nifer fach o eiddo yn unig. Awgrymwyd y gellid cymell awdurdodau yn well i ganolbwyntio ar eiddo sydd wedi bod yn wag am gyfnod hirach o amser a/neu sydd angen camau gorfodi oherwydd fel arall, byddant bob amser yn cael eu hysgogi gan yr angen i wneud y defnydd mwyaf effeithlon o'u hadnoddau.

Anghenion cymorth tebygol yn y dyfodol

5.33 Roedd awdurdodau lleol, yn enwedig y rhai a oedd eisoes yn ymgysylltiedig iawn a'r rhai a oedd yn rhagweld y byddent yn dod yn fwy ymgysylltiedig, yn awyddus iawn i weld cefnogaeth a chyngor EIE yn parhau yn y dyfodol. Roedden nhw'n meddwl y byddai natur y cynnig presennol yn parhau i fod yn briodol ar gyfer eu gofynion yn y dyfodol. Pwysleisiodd awdurdodau lleol bwysigrwydd gallu manteisio ar gyngor cyfreithiol parhaus; cael pwynt cyswllt neu linell gymorth i drafod ymholiadau neu faterion ad-hoc; yn ogystal â chael mynediad at gymorth ymarferol i gymryd eu cam cyntaf gyda chamau gorfodi penodol e.e., roedd un awdurdod lleol yn rhagweld y gallai fod angen cymorth arnynt i orfodi Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag (EDMO).

5.34 Roedd nifer fach o awdurdodau lleol (3-4) yn rhagweld y byddent yn gwneud mwy o ddefnydd o'r EIE dros y blynyddoedd nesaf, yn bennaf oherwydd eu bod newydd benodi, neu eu bod yn y broses o benodi, adnoddau ychwanegol i fynd i'r afael ag eiddo gwag. Mae hyn yn awgrymu y gallai'r galw am rôl EIE yn y dyfodol gynyddu, gan ei gwneud

hi'n anodd bodloni gofynion yr holl awdurdodau lleol o fewn y lefel bresennol o adnoddau.

5.35 Dywedodd tri awdurdod lleol hefyd y byddent yn elwa o allu cael mynediad at becyn cymorth eiddo gwag neu lyfrgell o waith papur safonol y gellid ei ddefnyddio mewn achosion gorfodi. Er enghraifft, dywedodd un:

'mae'r hyfforddiant wedi bod yn dda, ac mae gennym y sleidiau, ond gallem wneud gyda phecyn cymorth cynhwysfawr, siart llif, a chopïau o hysbysiadau drafft... canllaw cam wrth gam o'r crud i'r bedd.'

5.36 Soniodd cwpl o awdurdodau lleol yr hoffent glywed am astudiaethau achos gan awdurdodau eraill ledled Cymru, gyda'r rhain o bosibl wedi'u hymgorffori mewn unrhyw hyfforddiant gloywi a fydd ar gael yn y dyfodol.

5.37 Nododd rhai o'r awdurdodau lleol sy'n weddill nad oeddent yn rhagweld gwneud llawer o ddefnydd o gymorth a chyngor EIE yn y dyfodol oherwydd y byddent yn cael eu cyfyngu rhag gwneud hynny oherwydd problemau capasiti. Efallai y bydd achos dros archwilio sut y gellid gwneud rôl yr EIE yn fwy rhagweithiol ac ymarferol yn yr achosion hyn, er enghraifft trwy arwain ar achos eiddo gwag penodol i'r awdurdod lleol o'r dechrau i'r diwedd, er mwyn dangos pa mor effeithiol y gall camau gorfodi fod. Gan fod y trefniant contractiol presennol wedi'i gyfyngu i ryw dri diwrnod yr wythnos, rydym yn deall bod deiliad presennol y swydd yn ymateb gan fwyaf i geisiadau gan awdurdodau lleol ac felly nid oes ganddo'r gallu ar gyfer rôl mor rhagweithiol.

6. Y Gronfa Gorfodi ym maes Eiddo Gwag

6.1 Yn y bennod hon, rydym yn ystyried canfyddiadau'r gwaith maes mewn perthynas â cheisiadau awdurdodau lleol a wnaed i'r Gronfa Gorfodi ym maes Eiddo Gwag

Ceisiadau i'r Gronfa

6.2 O'r 19 awdurdod lleol a gyfwelwyd, dywedodd pedwar eu bod wedi gwneud cais/ceisiadau lluosog i'r Gronfa. Mae adborth gan yr EIE hefyd yn cadarnhau bod pumed awdurdod (nad oedd wedi cyfrannu at y gwaith maes) wedi gwneud cais:

- mae un awdurdod wedi gwneud cais ddwywaith i gefnogi eiddo preswyl (CPO a gwerthu gorfodol)
- mae un awdurdod wedi gwneud cais unwaith i gefnogi eiddo rhannol manwerthu/rhannol llety (gwerthu gorfodol)
- mae un awdurdod wedi gwneud cais unwaith i gefnogi eiddo preswyl (gwerthu gorfodol)
- mae un awdurdod wedi gwneud cais unwaith i gefnogi eiddo masnachol ar raddfa fawr (gwerthu gorfodol)
- mae un awdurdod (nad oedd wedi cyfrannu at y gwaith maes) wedi gwneud cais am gynnig aml-eiddo sy'n cwmpasu mwy na naw eiddo preswyl (gwerthu gorfodol)

Barn am y broses ymgeisio

6.3 Awgrymodd adborth gan bedwar awdurdod a oedd wedi gwneud cais i'r Gronfa fod y broses wedi bod yn syml ac yn gymharol hawdd, yn enwedig oherwydd bod yr EIE wedi helpu i ddrafftio llawer o gynnwys y cais. Roedd un awdurdod o'r farn bod y cais wedi bod yn 'fanwl iawn' tra bod tri o'r farn bod y gofynion yn rhesymol. Ystyriwyd bod y canllawiau a ddarparwyd yn ddefnyddiol, ac ystyriwyd bod yr enghreifftiau o ffug geisiadau a oedd ar gael i'r awdurdodau yn ddefnyddiol iawn.

6.4 Ystyriwyd bod yr amserlenni ar gyfer derbyn penderfyniad gan Lywodraeth Cymru yn gyflym (tua dwy i dair wythnos) er bod un

awdurdod wedi tynnu sylw at yr oedi cyn derbyn y gwaith papur yn cadarnhau benthyciad (gan Gyngor Sir Rhondda Cynon Taf fel yr awdurdod rheoli). Yn yr achos hwn, roedd yr awdurdod yn dal i aros am y cadarnhad ar adeg y gwaith maes (canol mis Hydref) er ei fod wedi derbyn cymeradwyaeth Llywodraeth Cymru ddiwedd mis Gorffennaf.

Cryfderau'r Gronfa Orfodi

6.5 Roedd prif gryfderau'r Gronfa Orfodi a nodwyd gan y rhai a oedd wedi gwneud cais, yn cynnwys:

- ei chylch gwaith, sef bod awdurdodau lleol yn croesawu'r newid mewn meini prawf i gynnwys eiddo nad ydynt yng nghanol trefi yn ogystal â chynnwys ceisiadau eiddo lluosog
- hyblygrwydd gan ei fod yn caniatáu i awdurdodau lleol ariannu adnoddau cyfreithiol ac adnoddau rheoli prosiectau, nad yw cyllid mewnol awdurdod a ddyrennir ar gyfer ymgymryd â gwaith angenrheidiol ar eiddo fel arfer yn caniatáu ar ei gyfer
- cymorth i awdurdodau lleol sydd ag arian cyfyngedig neu ddim arian ar gael ar gyfer ymgymryd â gwaith angenrheidiol. Adroddodd un awdurdod fod eu cais am gyllid am swm mwy na'r hyn y byddai eu cyllideb waith angenrheidiol yn barod i'w gwmpasu
- defnyddioldeb wrth leihau'r risg i awdurdodau lleol ymgymryd â gwaith angenrheidiol, gan fod gan bob achos strategaeth ymadael glir fel gwerthu gorfodol i adennill yr arian a ddefnyddir.

Defnydd tebygol o'r Gronfa yn y dyfodol

6.6 Mae Tabl 6.1 yn crynhoi sefyllfa'r awdurdodau lleol a gyfwelwyd (a'r farn a ddarparwyd ar y rhai nad ydynt wedi'u cyfweld) ynghylch eu tebygolrwydd o ddefnyddio'r Gronfa yn y dyfodol. Mae'n dangos bod y rhai sydd eisoes wedi ei defnyddio yn debygol o'i defnyddio eto ac mae nifer fach yn agored i'r syniad o'i defnyddio yn y dyfodol. Fodd bynnag, nid yw dros hanner y rhai a gyfwelwyd naill ai'n rhagweld y byddant yn

defnyddio'r Gronfa yn y dyfodol neu maent yn annhebygol o wneud hynny.

Tabl 6.1: Defnydd tebygol o'r Gronfa Orfodi yn y dyfodol ymhlith y rhai a gyfwelwyd

Tebygolrwydd	Nifer yr awdurdodau lleol	Sylwadau pellach
Yn debygol iawn o ddefnyddio'r Gronfa	4	• Mae 3 ALl eisoes wedi paratoi/cyflwyno ceisiadau • 1 ALl yn ystyried / paratoi cais
O bosibl yn defnyddio'r Gronfa	3	• Mae 1 ALl yn bwriadu defnyddio'r gronfa ond nid oes ganddo eiddo mewn golwg eto • Nododd 1 ALl y byddent yn defnyddio'r gronfa pe baent yn dod o hyd i'r eiddo cywir a bod ganddynt y gwarantau cywir • Mae 1 ALl yn agored i'r syniad, a byddai wedi ei defnyddio o'r blaen ond ar y pryd roedd y gronfa ar gyfer adeiladau canol trefi yn unig
Ddim yn debygol o ddefnyddio'r Gronfa	12	• Gweler yr adran rhwystrau isod am resymau a ddarperir gan ALlau

Rhwystrau i ddefnyddio'r Gronfa

6.7 Y rhwystrau allweddol a nodwyd gan awdurdodau lleol a gyfwelwyd (wedi'u nodi yn y drefn y cyfeiriwyd atynt fwyaf) oedd:

- **yn gyndyn o gymryd risgiau a nerfusrwydd ynghylch cyllid benthyciadau:** yn enwedig o fewn yr hinsawdd ariannol bresennol, gan nad yw awdurdodau lleol yn dymuno benthyg arian (hyd yn oed os oes ad-daliad gwarantedig ynghlwm wrtho). Soniodd cwpl o awdurdodau am yr anawsterau o gael

cymeradwyaeth eu cydweithwyr cyfreithiol ac roedd un yn ei chael hi'n anodd cael cymeradwyaeth eu hadran gyllid. Dywedodd un:

'Rydyn ni'n eithaf gofalus fel Cyngor ac nid ydym yn cymryd rhan os nad yw'r llinell waelod yno. Mae risg ariannol yn ffactor cryf sy'n atal y Cyngor rhag ei defnyddio.'

Nid oedd nifer o awdurdodau lleol yn gwerthfawrogi (neu mewn rhai achosion yn ymddiried yn) y warant a gynigiwyd gan Lywodraeth Cymru ar gyfer unrhyw golledion posibl a ysgwyddwyd gan yr awdurdod lleol e.e., pe bai eiddo yn cael ei werthu ar golled. Cwestiynodd un awdurdod o'r fath beth allai ddigwydd pe bai Llywodraeth Cymru a'r awdurdod lleol yn anghytuno ynghylch pa barti oedd yn atebol am unrhyw golled ariannol. Awgrymwyd hefyd na allai un awdurdod lleol gymryd unrhyw ddyled bellach gan eu bod wedi cyrraedd eu terfyn benthyca presennol. Mynegodd pedwar awdurdod lleol ffafriaeth ar gyfer naill ai cyllid grant neu broses dyfarnu ariannol fwy uniongyrchol (a thrwy hynny ddileu'r broses ymgeisio). Awgrymodd rhai o'r awdurdodau hyn, pe byddent yn gallu cwblhau eu hachos peilot cyntaf gyda chefnogaeth grant, y byddent wedyn yn fwy parod i gymryd y llwybr cyllido trwy fenthyciad wedi hynny

- **heb fod yn barod ac heb baratoi ar ei gyfer a diffyg adnoddau i gael eiddo i'r pwynt o fod yn barod i wneud cais i'r Gronfa:** adroddodd awdurdodau lleol y gall gymryd sawl blwyddyn o waith i gael un eiddo gwag i'r pwynt o fod yn barod i wneud cais i'r Gronfa, a dywedodd llawer nad oedd ganddynt yr arian yn ei le i ymrwymo'r lefel hon o adnoddau i eiddo gwag unigol. Mewn llawer o'r achosion hyn, mae adnoddau staff yn cael eu blaenoriaethu ar gyfer tasgau eraill, megis gweinyddu cynlluniau cyllido eraill. Roedd rhai awdurdodau hefyd yn awyddus i nodi nad ydyn nhw wedi paratoi ar gyfer gwaith gorfodi e.e., nid oes gan un awdurdod weithdrefn Gwerthu Gorfodol eto tra bod eraill yn cwestiynu'r elw o fuddsoddi wrth gymryd rhan mewn camau gorfodi e.e. nid oedd un

awdurdod yn barod i ystyried CPO oherwydd ei lefel isel o elw posibl

- **mae gan awdurdodau lleol eisoes fynediad at arian mewnol i ymgymryd â gwaith angenrheidiol:** Dadleuodd pump o'r awdurdodau a gyfwelwyd mai un o'r prif resymau pam nad oeddent wedi gwneud cais i'r Gronfa eto oedd bod ganddynt eisoes fynediad at swm digonol o arian mewnol i dalu am waith angenrheidiol ar eiddo gwag, y gellid ei adennill wedyn trwy osod tâl ar yr eiddo hwnnw. Dywedodd rhai o'r rhain nad oedd cael mynediad i'r un math o gyllid trwy'r Gronfa Orfodi yn gwneud synnwyr, gan ei fod yn golygu mwy o waith ar eu rhan i gwblhau'r cais
- **diffyg dealltwriaeth a chamsyniadau am y Gronfa:** datgelodd y gwaith maes nad yw rhai awdurdodau lleol yn gwybod llawer am y Gronfa Orfodi e.e., gofynnodd un i ni rannu'r canllawiau gyda nhw yn dilyn ein trafodaeth, ac roedd nifer o'r rhai nad ydynt wedi gwneud cais yn ansicr iawn o'i meini prawf cyllido. Mae diffyg dealltwriaeth o hyd am rai o elfennau sylfaenol y Gronfa fel swm y benthyciad y gellir gwneud cais amdano ac a yw eiddo nad ydynt mewn trefi yn gymwys ai peidio. Fodd bynnag, roedd y prif gamsyniad yn ymwneud â gwarant y benthyciad, ac er bod ychydig o awdurdodau yn gwerthfawrogi bod y negeseuon am hyn wedi cael eu cryfhau yn ddiweddar, roedd ymdeimlad cryf o nerfusrwydd amdano o hyd. Roedd gan un awdurdod bryderon bod y cyfnod ad-dalu o bum mlynedd yn rhy fyr ac roedd un arall o'r farn bod y broses ymgeisio yn rhy hir
- **mae cynlluniau cyllido eraill ar gael i berchnogion eiddo, ac mae awdurdodau lleol yn blaenoriaethu eu gweinyddu hwy dros orfodi ym maes eiddo gwag:** esboniodd nifer o'r awdurdodau lleol a gyfwelwyd fod gweinyddu cynlluniau cymhelliant fel y Grant Cartrefi Gwag a'r Cynllun Benthyciadau Cartrefi Gwag (Tai yn Gartrefi) wedi cymryd llawer o amser eu

swyddogion eiddo gwag. Yn yr un modd, mae swyddogion sydd wedi'u lleoli mewn Adrannau Adfywio wedi canolbwyntio ar ddefnyddio grantiau Trawsnewid Trefi (gan gynnwys grantiau Creu Lleoedd) i fynd i'r afael ag eiddo gwag. Mae un awdurdod lleol hefyd yn gweinyddu ei gronfa benthyciadau di-log ei hun ar gyfer perchnogion eiddo

- **canfyddiad bod y Gronfa Orfodi ar gyfer costau cyfalaf yn unig:** nid oedd ychydig o awdurdodau lleol, yn enwedig y rhai nad oedd ganddynt yr adnoddau staffio i ymgymryd â chamau gorfodi, yn ymwybodol y gellid defnyddio'r Gronfa ar gyfer costau nad ydynt yn gostau cyfalaf. Gallai rhai o'r rhain ddefnyddio'r Gronfa pe baent yn gwybod yn well y gellid ei defnyddio ar gyfer costau refeniw, megis costau staff (yn enwedig costau staff cyfreithiol o fewn yr awdurdod) neu ar gyfer costau paratoi fel ymgynghori neu brisiadau. Dywedodd un awdurdod o'r fath:

  'Tybed a fyddai modd rhannu'r gronfa ychydig – rhai ffioedd ac ymgynghoriaeth cyn ymgymryd â gwaith neu arolygon neu brisiadau y gellid eu cwmpasu ganddi – byddai hynny'n dileu rhywfaint o'r nerfusrwydd. Yn nhermau cyfrifyddu, gellir ystyried hynny fel refeniw yn unig ac yna ei gyfalafu dim ond os yw'n mynd yn ei flaen.'

Goblygiadau i'r dyfodol

6.8 Mae canfyddiadau'r gwaith maes yn awgrymu bod y galw am y Gronfa Orfodi a'r defnydd a wneir ohoni dros y blynyddoedd nesaf yn debygol o fod yn gymedrol ac y gallai'r dyraniad o £15m fod yn ormod. O ystyried bod y rhan fwyaf o geisiadau cyllido a wnaed hyd yma oddeutu £100k (er ein bod yn ymwybodol bod un cais am oddeutu £1m yn cael ei ystyried gan un awdurdod), mae llai na hanner yr holl awdurdodau yn debygol o wneud defnydd ohoni dros y blynyddoedd nesaf ac mae'r awdurdodau hynny'n wedi'u cyfyngu i raddau helaeth o ran nifer yr achosion cymhleth y gallant ymdrin â hwy ar unrhyw adeg, Byddai dyraniad cyllideb o tua

£5-6 miliwn yn ymddangos yn ddigonol[11]. Byddai'n werth ailedrych ar yr angen a'r galw am y Gronfa hon ar adeg yn y dyfodol, dyweder tair blynedd, yn enwedig pe bai newid yn y swm o gyllid y gofynnir amdano.

6.9 Mae achos hefyd dros ystyried a allai rhywfaint o'r cyllid benthyciadau gael ei ailbwrpasu a'i ddefnyddio i gefnogi'r gwaith sy'n gysylltiedig â symud camau gorfodi yn eu blaen ar eiddo gwag penodol. Gellid defnyddio'r adnoddau i ariannu adnoddau staffio yn ogystal â chyfraniadau eraill megis o gyfeiriad adnoddau cyfreithiol.

7. Gwersi a ddysgwyd

7.1 Mae'r adran hon yn trafod unrhyw wersi pellach a ddysgwyd ac awgrymiadau ar gyfer cymorth pellach a allai fod yn ddefnyddiol. Mae hefyd yn ymdrin â materion eraill a godwyd yn ystod y gwaith maes sydd y tu hwnt i gwmpas yr adolygiad hwn ond a allai effeithio ar ddull gorfodi ym maes eiddo gwag Llywodraeth Cymru yn ehangach yn y dyfodol.

Cadw ffocws ar bolisi

7.2 Ailadroddodd pedwar awdurdod lleol ar ddiwedd y cyfweliad ei bod yn hanfodol bod Llywodraeth Cymru yn parhau i lywio polisi a chanolbwyntio ar eiddo gwag yn genedlaethol i gynnal y pwysau ar awdurdodau lleol. Awgrymwyd hefyd y gellid gwneud mwy i sicrhau bod timau adfywio a thai Llywodraeth Cymru yn mabwysiadu ymagwedd fwy integredig at eu polisi eiddo gwag.

7.3 Gofynnodd dau awdurdod a oedd unrhyw gyfle i Lywodraeth Cymru lunio cynllun cenedlaethol trosfwaol, i gwmpasu eiddo gwag yn ehangach (yn hytrach na gorfodi yn unig), yn unol ag argymhelliad adroddiad 2019 y Senedd. Roeddent yn teimlo'n gryf bod hyn yn fwlch yn y drefn bresennol, ac y byddai cynllun cenedlaethol neu adroddiad blynyddol cyflwr y genedl yn helpu i wthio pethau ymlaen o fewn eu hawdurdod, darparu enghreifftiau o arfer gorau i alluogi timau mewn awdurdodau

[11] Wedi'i gyfrifo ar sail 10 ALl yn defnyddio'r gronfa i gyd, pob un yn gwneud un cais yn flynyddol i'r Gronfa, a phob cais yn cael ei ad-dalu ymhen 5 mlynedd.

lleol eraill i wybod ble i fynd am brofiad a chyngor penodol, ac amlygu unrhyw elfennau coll yn eu darpariaeth bresennol.

'Fe fyddwn yn cael trafferth cadw'r tîm os nad oes cynllun cenedlaethol – byddai'n rhoi mwy o bwys ar y gwaith rydyn ni'n ei wneud, a bydd cynghorwyr yn ei gymryd mwy o ddifrif.'

7.4 Soniodd cwpl o’r rhai a gafodd eu cyfweld hefyd am ystadegau mewn perthynas â pherfformiad a gwelliant, a'r her o 'werthu' gweithgarwch gorfodi pan fo’n anodd meintioli llwyddiant:

'Ar gyfer rhai eiddo gallwch weithio am ddwy flynedd a hanner i gael canlyniad a datrys un arall mewn pum munud!'

Rhannu arfer gorau

7.5 Soniodd pum awdurdod lleol eu bod yn awyddus i weld mwy o rannu arferion gorau, enghreifftiau o sut roedd rôl yr EIE wedi cael ei defnyddio gan awdurdod lleol, neu sut roedd awdurdodau lleol eraill yn defnyddio eu cronfeydd premiwm y dreth gyngor. Disgrifiwyd y Rhwydwaith Benthyciadau fel cyfrwng defnyddiol i rannu arferion gorau a 'thaflu syniadau ymysg ei gilydd'. Awgrymwyd y gwahanol rwydweithiau eiddo gwag rhanbarthol hefyd fel mecanwaith ar gyfer rhannu'r enghreifftiau hyn.

7.6 Nodwyd hefyd bod llawer o brosesau ffrwd waith, gwaith papur, templedi, a chyrsiau hyfforddi eisoes wedi'u datblygu gan rai awdurdodau lleol, ac roedd y swyddogion hyn yn hapus i rannu adnoddau mewn ymgais i osgoi dyblygu ymdrech.

'Does dim pwynt cuddio'r hyn rydyn ni'n ei wneud – mae angen i ni rannu'

Recriwtio a chapasiti staffio

7.7 Trwy gydol yr adolygiad hwn mae’r cwestiwn o gapasiti staffio wedi codi. Soniodd awdurdodau lleol sut y gall fod yn anodd dod o hyd i'r arbenigedd perthnasol ar gyfer swyddi gorfodi ym maes eiddo gwag. Mae natur byrdymor, amharhaol y rolau hefyd yn gwaethygu’r mater, ac

yn arwain at fwy o drosiant staff. Mae hyn wedyn yn golygu bod yn rhaid hyfforddi aelodau staff newydd yn y maes gwaith cymhleth hwn.

7.8 Soniodd awdurdodau lleol hefyd am yr angen enbyd am staff ychwanegol i ymgymryd â rolau pwrpasol sy'n ymwneud â gweithgareddau gorfodi ym maes eiddo gwag. Roedd awgrymiadau i fynd i'r afael â'r mater hwn yn cynnwys:

- darpariaeth gymorth fwy dwys, 'wedi'i hymgorffori' e.e. cynghorydd rhanbarthol wedi'i ymgorffori mewn tîm awdurdod lleol am gyfnod o amser i symud gwaith ar ddau neu dri eiddo allweddol yn ei flaen
- sicrhau bod adnodd neu gapasiti cynghori ychwanegol pwrpasol ar gael yn rhanbarthol
- mynediad at adnoddau cyfreithiol a chyngor a rennir
- rhywfaint o gyllid refeniw i dalu am arbenigedd allanol y gellid ei gyrchu yn flynyddol e.e. unigolyn i ymgymryd ag asesiad cychwynnol eiddo i amlinellu'r hyn sy'n bosibl a'r camau i'w cymryd.

7.9 Awgrymwyd y gellid lleihau'r Gronfa Orfodi o ran graddfa i ariannu'r math hwn o gymorth ac y gellid archwilio cysyniad [12]Unnos fel rhan o gytundeb cydweithio Llywodraeth Cymru fel cyfrwng posibl i ddarparu gwasanaethau o'r fath yn rhanbarthol.

Eiddo Dosbarth F[13]

7.10 Awgrymodd tri awdurdod lleol y byddai cefnogaeth mewn perthynas ag eiddo Dosbarth F yn ddefnyddiol. Ar y lefel fwyaf sylfaenol, roedden nhw'n awyddus i ddarganfod sut roedd rhai awdurdodau lleol wedi llywio'r prosesau caffael a gweithio'n llwyddiannus gydag asiantaethau

[12] Mae'r Cytundeb Cydweithio yn nodi nifer o gytundebau polisi y bydd Llywodraeth Cymru a Phlaid Cymru yn gweithio arnynt am dair blynedd o 2021 ymlaen. Mae'n cynnwys ymrwymiad i 'Sefydlu Unnos, cwmni adeiladu cenedlaethol, i gefnogi cynghorau a landlordiaid cymdeithasol i wella'r cyflenwad o dai cymdeithasol a fforddiadwy. Byddwn yn cymryd cyngor gyda'n gilydd ar ei gylch gorchwyl, ei baramedrau a'i leoliad.' Mae rhagor o wybodaeth ar gael yma: [Unnos – Tir a Thai Cymru - Plaid Cymru]

[13] Dosbarth F - Heb ei feddiannu oherwydd bod y person a fyddai'n gorfod talu'r dreth gyngor fel arfer wedi marw, ac nid yw profiant na llythyrau gweinyddu wedi'u cyhoeddi.

olrhain perthynas agosaf yn achos eiddo Dosbarth F. Awgrymwyd y gellid ariannu darpariaeth Cymru gyfan, neu ymarfer caffael ar lefel Cymru gyfan i gael mynediad at wasanaeth olrhain cytunedig.

Ysgogi newid ymddygiad

7.11 Disgrifiodd pedwar awdurdod lleol sut roedd Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn amharod i gymryd rhan mewn gwaith ar eiddo gwag oherwydd y lefel o fuddsoddiad sydd ei angen i'w codi i'r safon gofynnol. Yn hytrach, roedd yn well ganddynt wario arian ar ddatblygiadau newydd. Er bod opsiynau cyllido ar gael ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, nid oes deddfwriaeth ar waith i ysgogi eu hymddygiad. Wynebir problem debyg wrth ddelio ag eiddo treftadaeth ac eiddo rhestredig gyda chostau uchel ynghlwm, hyd yn oed pan fo'r awdurdod lleol yn barod i wneud y gwaith.

7.12 Awgrymodd rhai o'r awdurdodau hyn hefyd fod angen sgwrs ehangach rhwng Llywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol ar y mater hwn. Yn aml, ystyriwyd bod eiddo gwag 'yn y lle anghywir', lle nad oedd pobl eisiau byw neu nad oedd galw masnachol am yr eiddo, yn enwedig oherwydd bod llai o fannau manwerthu yn broblem i lawer o ganol trefi a dinasoedd. Felly roedd angen mwy o werthfawrogiad o faterion sylfaenol fel diffyg galw a hyfywedd ariannol rhai eiddo masnachol canol trefi yn benodol:

'Nid yw'n ymwneud â chyflwyno hysbysiadau – rydyn ni'n mynd ar drywydd eiddo na fyddwch chi byth yn eu llenwi'

7.14 Roedd rhai awgrymiadau o ddulliau 'meddalach' o weithredu camau gorfodi llawn i ddelio â rhai o'r materion hyn gan gynnwys grantiau bach i ddarparu cyngor technegol gan adeiladwyr a phenseiri i berchnogion a oedd eisiau tacluso eu heiddo gwag a chymhellion ariannol i sicrhau bod mannau manwerthu ar y llawr gwaelod yng nghanol trefi yn cael eu defnyddio unwaith yn rhagor (megis dileu rhyddhad ardrethi busnes ar gyfer eiddo masnachol gwag, neu ychwanegu premiwm).

Cryfhau deddfwriaeth

7.13 Yn olaf, gwnaeth nifer o awdurdodau lleol sylwadau ar yr angen am broses gyflymach a haws i ymgymryd â gorfodi, a oedd yn llai dwys o ran adnoddau, gan alw am symleiddio neu gryfhau'r pwerau deddfwriaethol sydd ar gael iddynt. Roedd yr awgrymiadau yn cynnwys:

- pasio deddfwriaeth a fyddai'n trosglwyddo perchnogaeth eiddo i'r cyngor yn awtomatig pe na bai cais am brofiant yn digwydd ar ôl e.e. 10 neu 15 mlynedd
- cryfhau'r ddeddfwriaeth – ar hyn o bryd mae'r ffocws yn galluogi perchnogion i wella ffasâd allanol adeilad a/neu ei wneud yn ddiogel ond heb sicrhau fod modd ei ail-ddefnyddio
- cryfhau deddfwriaeth i'w gwneud yn drosedd i adael eiddo yn wag o dan rai amgylchiadau (yn hytrach na dibynnu ar gosbau ariannol yn unig fel sy'n digwydd ar hyn o bryd) – nodwyd y gall rhai perchnogion fforddio talu'r gosb ariannol am waith angenrheidiol a wnaed gan fod cael yr eiddo ar eu portffolio yn eu helpu i godi morgais ar ddatblygiad eiddo arall. Felly nid oes unrhyw gymhelliant i ddelio â'r eiddo gwag
- darparu mwy o hyblygrwydd o ran yr unigolion neu'r adrannau sy'n gallu cyflwyno hysbysiadau o dan ryw ddeddfwriaeth neu ddatblygu proses newydd lle mae gan banel gorfodi o'r pum adran allweddol y pŵer i gyflwyno hysbysiadau yn hytrach na'r adrannau eu hunain, er mwyn galluogi awdurdodau i gyflwyno hysbysiadau yn gyflymach
- creu pwerau deddfwriaethol newydd i ganiatáu i gamau gorfodi gael eu cymryd ar eiddo gwag sydd â gerddi wedi gordyfu nad ydynt yn amharu'n negyddol ar eiddo cymydog ond sy'n annymunol o ran golwg.

8. Casgliadau ac Argymhellion

8.1 Mae’r Gronfa Orfodi ym maes Eiddo Gwag a’r cymorth yn alinio'n dda â'r blaenoriaethau polisi a amlinellir gan Lywodraeth Cymru yn ei Datganiad Sefyllfa Canol Trefi. Mae'n bwysig bod blaenoriaethu polisi ar lefel genedlaethol yn parhau, er mwyn cynnal pwysau a ffocws ar lefel awdurdod lleol.

8.2 Mae’n amlwg fod y pecyn cymorth a chyllid ar gyfer Gorfodi ym maes Eiddo Gwag wedi'i sefydlu fel ymateb gofalus ac addas i'r materion niferus a godwyd a'r argymhellion a wnaed yn adroddiad 2019 Pwyllgor y Senedd. Mae nifer o'r materion a godwyd yn adroddiad y Senedd 2019 wedi'u hailadrodd yn ystod y gwaith maes ar gyfer yr adolygiad hwn sy'n awgrymu bod llawer o'r rhwystrau yn parhau i fod heb eu datrys. Mae hefyd yn amheus a yw rhai o'r argymhellion a wnaed yn yr adroddiad wedi cael cymaint o sylw ag y gallent fod, yn enwedig o ran lefel y cymorth y gellir ei ddarparu ar lefel ranbarthol neu genedlaethol.

8.3 Mae’n anodd mesur llwyddiant ac effaith y cymorth a ddarperir, ac yn wir gweithgarwch gorfodi ym maes eiddo gwag yn gyffredinol, mewn ffordd ystyrlon, gyda DPAau awdurdodau lleol yn methu creu darlun cywir iawn. Mae'n hynod heriol i gyfleu’r ymdrech sy'n mynd i ddatrys rhai o'r eiddo gwag mwyaf cymhleth a hirdymor, ac mae bob amser yn risg y gall monitro cynnydd mewn ffordd or-syml arwain at ganlyniadau anfwriadol, megis canolbwyntio ar eiddo lle mae’n bosibl sicrhau ‘llwyddiant cyflym' i gyrraedd targedau.

8.4 Mae'r newidiadau diweddar i'r canllawiau a'r pwerau disgresiwn i godi premiwm y dreth gyngor ar eiddo gwag hirdymor yn rhoi cyfle gwirioneddol i awdurdodau lleol ddefnyddio'r offeryn hwn yn effeithiol a dylid eu hannog yn gryf i ddefnyddio'r arian ychwanegol a gynhyrchir ar gynyddu eu gallu i fynd i'r afael â chamau gorfodi ym maes eiddo gwag yn lleol.

8.5 Mae amrywiaeth o ffynonellau cyllido ar gael i awdurdodau lleol, er nad ydynt yn cael eu defnyddio'n gyson, i fynd i'r afael â chartrefi ac eiddo gwag yn eu hardaloedd a gall y rhain yn aml fod yn effeithiol iawn wrth

gynhyrchu gwelliannau a sicrhau bod modd ail-ddefnyddio rhai eiddo unwaith yn rhagor. Yn yr awdurdodau lleol hynny lle mae'r ffynonellau cyllido hyn yn cael eu defnyddio, mae rhywfaint o dystiolaeth i awgrymu bod y grantiau a'r cronfeydd hyn wedi cael effaith anfwriadol negyddol ar allu awdurdodau lleol i ddelio â materion gorfodi. Dywedodd swyddogion adfywio a thai, yn aml mewn timau bach o fewn eu hawdurdod, bod y rhan fwyaf o'u hamser yn cael ei dreulio ar y dyletswyddau gweinyddol sy'n gysylltiedig â'r gwahanol gronfeydd a grantiau hyn, neu ar dasgau adweithiol fel delio â chwynion.

8.6 Dangosodd ein gwaith maes yn glir bod amrywiaeth eang o ran blaenoriaeth gorfforaethol, capasiti, arbenigedd a phrofiad o fewn awdurdodau lleol Cymru i ddelio ag eiddo gwag. Mae awdurdodau lleol bach gwledig yn arbennig yn cael trafferth ymgymryd â'r camau gorfodi angenrheidiol yn eu hardaloedd. Lle mae gorfodi ym maes eiddo gwag wedi cael ei flaenoriaethu yn wleidyddol, a chapasiti a chefnogaeth ychwanegol wedi'i roi ar waith i fynd i'r afael â'r problemau, mae cynnydd yn cael ei wneud.

8.7 Ar ben hynny, mae'n parhau i fod yn amlwg bod y gwaith trawsadrannol sy'n ofynnol oherwydd natur y pwerau deddfwriaethol sydd ar gael yn ei gwneud yn ymgymeriad sydd hyd yn oed yn fwy heriol ac anodd i gyflawni’r canlyniad a ddymunir sef cynnydd yn yr eiddo gwag y gellir eu hail-ddefnyddio unwaith yn rhagor.

8.8 Mae'r adborth ar y defnydd o Gynlluniau Gweithredu wedi bod braidd yn gymysg ond heb os, maent wedi bod o gymorth i rai awdurdodau lleol a oedd eisiau symud ymlaen â'u gwaith gorfodi ac eisiau ymgysylltu â'r EIE. Mewn rhai achosion, roedd y broses hefyd yn llwyddiannus wrth sicrhau adnoddau ychwanegol i'r gwaith hwn.

8.9 Mae'n amlwg bod elfen hyfforddi y cymorth Gorfodi ym maes Eiddo Gwag wedi denu presenoldeb eang ymhlith aelodau etholedig a swyddogion perthnasol, gydag adborth hynod gadarnhaol wedi'i dderbyn. Mae wedi llwyddo i gynyddu dealltwriaeth o'r pwerau deddfwriaethol sydd ar gael, y cymhlethdod a'r amser sydd ei angen i ddelio ag eiddo

gwag heriol. Mae achos posibl dros symleiddio, neu gwtogi’r hyfforddiant i aelodau rhywfaint, tra byddai'r rhai yn y rheng flaen yn croesawu cael mynediad at hyfforddiant mwy manwl ar agweddau penodol yn y dyfodol. Mae angen amlwg i ailadrodd yr hyfforddiant yn y dyfodol pan fydd trosiant aelodau a staff etholedig yn golygu bod galw amdano eto.

8.10 Mae'r gefnogaeth barhaus a ddarperir gan yr EIE wedi bod yn rhagorol, gyda swyddogion awdurdodau lleol yn rhyfeddu at y lefel o wybodaeth ac arbenigedd y mae'r unigolyn wedi'i ddarparu, a'u dull ymatebol, rhagweithiol o symud awdurdodau lleol ar hyd y daith orfodi, yn enwedig y rhai nad oeddent yn arbennig o brofiadol neu'n hyderus o'r broses ymlaen llaw. Roedd dros hanner yr awdurdodau lleol a gyfwelwyd gennym wedi gwneud defnydd da o gymorth yr EIE ac mae tystiolaeth gref bod cael mynediad at y cymorth wedi chwarae rhan ganolog wrth alluogi rhai o'r awdurdodau lleol hyn i ymgymryd â chamau gorfodi a sicrhau canlyniad cadarnhaol.

8.11 Er bod gan rai awdurdodau lleol dimau digon mawr a phrofiadol i fod angen ychydig iawn o ryngweithio â'r cymorth EIE, mae yna hefyd garfan sylweddol a hoffai wneud gwell defnydd o'r cymorth ond nad oes ganddynt y capasiti a'r arbenigedd mewnol (ar draws adrannau) i ddilyn y broses angenrheidiol i gyflawni'r canlyniad a ddymunir. O ganlyniad, gallai fod cynnydd yn y galw am y gwasanaeth a allai gyrraedd lefel anghynaladwy. Ar y llaw arall, efallai y bydd awdurdodau lleol hefyd yn gweld gostyngiad yn eu gallu mewnol i ddelio ag eiddo gwag os bydd pwysau ariannol yn taro gwasanaethau dewisol o fewn awdurdodau lleol dros y blynyddoedd i ddod. Bydd gallu cael mynediad at lefel ddigonol o gymorth gorfodi yn dod yn fwyfwy pwysig er mwyn cynnal momentwm mewn rhai awdurdodau lleol ac i ganiatáu i eraill gryfhau eu trefniadau ym maes gorfodi.

8.12 Er bod y nifer fach o awdurdodau lleol sydd wedi cael mynediad i'r gronfa orfodi yn ddiweddar wedi gweld y broses ymgeisio yn syml, ac wedi croesawu ehangu paramedrau'r gronfa, mae adborth yn awgrymu y bydd y defnydd tebygol o'r gronfa orfodi yn y dyfodol yn gyfyngedig.

8.13 Yn gyffredinol, mae awdurdodau lleol yn gyndyn i gymryd risgiau ac yn nerfus ynglŷn â chyllid benthyciadau yn yr hinsawdd ariannol bresennol ac yn ei chael hi'n anodd cael ymrwymiad i wneud cais ar lefel gorfforaethol. Er bod rhai camsyniadau am y Gronfa Orfodi, mae'n annhebygol y bydd datrys y rhain yn sbarduno cynnydd enfawr mewn ceisiadau. Mae'r dyraniad presennol o gyllid o fewn y Gronfa yn llawer uwch na'r defnydd tebygol a wneir ohono.

8.14 Byddai awdurdodau lleol yn gweld mynediad at gronfa ar gyfer gwaith angenrheidiol y gellir ei hailgyflenwi o fewn eu hawdurdod eu hunain yn fwy defnyddiol a hygyrch. Gallai dull diwygiedig o ariannu a fyddai'n caniatáu i awdurdodau lleol ddefnyddio rhan o'r cyllid tuag at gostau refeniw fel staffio ychwanegol neu ymgynghorwyr allanol fod yn fuddiol.

Crynodeb o'r argymhellion

Argymhelliad 1

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn comisiynu darpariaeth pecyn hyfforddiant a chymorth EIE ar gyfer awdurdodau lleol am dair blynedd arall.

Argymhelliad 2

Rydym yn argymell y dylai darpariaeth hyfforddiant Gorfodi ym maes Eiddo Gwag barhau. Fodd bynnag, mae'n annhebygol y bydd angen yr un lefel o hyfforddiant manwl neu ailadrodd yr hyfforddiant ar gyfer pob un o'r 22 awdurdod lleol. Rydym yn argymell ei bod yn werth trefnu:

- sesiwn hyfforddi rhithwir deuddydd bob blwyddyn sy'n agored i swyddogion newydd ar draws yr awdurdodau lleol
- cyfres o sesiynau hyfforddi rhithwir undydd â ffocws ar ôl pob cylch etholiadau awdurdod lleol gyda'r nod o godi ymwybyddiaeth a dealltwriaeth i aelodau etholedig newydd neu'r rhai sy'n gyfrifol am y briff eiddo gwag am y tro cyntaf (ac uwch swyddogion)
- gweminarau ar-lein byr ar bynciau penodol y mae ‘galw uchel’ amdanynt neu bynciau 'cymhleth' sy'n gysylltiedig â gorfodi.

Argymhelliad 3

Rydym yn argymell bod dyraniad y gyllideb i'r Gronfa Orfodi yn cael ei leihau i oddeutu £5-6 miliwn gan y bydd hyn yn ddigonol i ymateb i'r galw presennol. Rydym yn argymell bod lefel y galw yn cael ei asesu bob tair blynedd a'i diwygio yn unol â hynny.

Argymhelliad 4

Rydym yn cynnig fod Llywodraeth Cymru yn ystyried ailbwrpasu rhywfaint o'r cyllid benthyciadau ar gyfer mwy o gymorth seiliedig ar refeniw a cheisio mynd i'r afael ag argymhelliad adroddiad y Senedd i gynyddu adnoddau i ariannu rôl/swyddogaeth orfodi bwrpasol mewn awdurdodau lleol neu ariannu cymorth rhanbarthol ychwanegol i ganiatáu i awdurdodau lleol gynyddu eu capasiti a'u mynediad at arbenigedd.

Argymhelliad 5

Os yw gwasanaeth cymorth rhanbarthol yn opsiwn hyfyw i Lywodraeth Cymru ddarparu'r gallu a'r arbenigedd ychwanegol hwn, awgrymwn y dylai edrych i ddarparu:

- mynediad at gyngor ac arbenigedd cyfreithiol gorfodi arbenigol
- caffael gwasanaeth olrhain Cymru gyfan ar gyfer eiddo dosbarth F a mynediad ato
- pecyn cymorth o ddeunyddiau, templedi a chanllawiau
- cymorth staffio gweinyddol i gefnogi drafftio hysbysiadau a ffurflenni a phrosesau safonol
- (mewn rhai achosion) ymyrraeth ddwys i gefnogi awdurdodau lleol trwy'r broses orfodi lawn.

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn ystyried a allai Unnos, is-gwmni sy'n eiddo i'r llywodraeth, fod yn gyfrwng addas ar gyfer cyflenwi’r ddarpariaeth gymorth hon.

Argymhelliad 6

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol yn gwneud mwy o ddefnydd o'r rhwydweithiau presennol, gan gynnwys y

Rhwydwaith Benthyciadau a rhwydweithiau eiddo gwag rhanbarthol i rannu arfer da ac i geisio cymorth er mwyn datrys problemau.

Argymhelliad 7

Dylai Llywodraeth Cymru gynyddu ei threfniadau ar gyfer cyfathrebu'r straeon llwyddiant a'r cynnydd a wnaed ar lefel genedlaethol drwy

- deialog barhaus gyda CLILC ac aelodau etholedig i annog awdurdodau lleol yn gryf i ail-fuddsoddi premiwm y dreth gyngor cartrefi gwag i gynyddu eu capasiti staffio mewnol a/neu sefydlu cronfa a fydd yn ailgyflenwi ar gyfer gwaith angenrheidiol
- cyhoeddi adroddiad cyflwr y genedl blynyddol sy'n cynnwys enghreifftiau o astudiaethau achos o lwyddiannau mewn awdurdodau lleol penodol i barhau i ysgogi diddordeb a chynnal ffocws ar y flaenoriaeth bolisi hon.

Argymhelliad 8

Cododd adroddiad y Senedd nifer o faterion ynglŷn â natur gymhleth y system gorfodi statudol ddeddfwriaethol bresennol a'r angen i lenwi bylchau, cydgrynhoi, symleiddio ac ymestyn galluoedd deddfwriaethol yn y maes gwaith hwn. Mae sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y gwerthusiad hwn yn awgrymu bod y materion hyn yn parhau. Felly, rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn ailedrych ar y mater hwn ac yn ystyried sut y gall gefnogi awdurdodau lleol i gyflawni'r gwaith hwn o dan system ddeddfwriaethol symlach ac addas i'r diben.

Argymhelliad 9

Rydym hefyd yn argymell bod Llywodraeth Cymru a CLILC yn adolygu'r set bresennol o DPA a mesurau ar gyfer eiddo gwag a cheisio datblygu mesur mwy addas nad yw'n gwthio awdurdodau lleol tuag at eiddo sy'n haws eu datrys yn eu hardaloedd.

Rydym yn awgrymu mai un ateb fyddai monitro mwy cyson o'r cynnydd a wnaed gan awdurdodau lleol yn erbyn eu cynlluniau gweithredu gorfodi y cytunwyd arnynt gan LIC, yn ddelfrydol yn flynyddol.

Rydym hefyd yn argymell y dylid gofyn i awdurdodau lleol gyflwyno tystiolaeth o gynnydd parhaus a diweddaru'r cynlluniau gweithredu hyn yn rheolaidd fel amod o allu cael mynediad at gymorth pellach a ariennir gan LIC.

Atodiad A: Canllawiau trafod

Canllaw pwnc: Cynrychiolwyr awdurdodau lleol

Cefndir

1. Dywedwch wrthyf am:
    - Eich rôl
    - Dull eich awdurdod lleol o orfodi eiddo gwag hyd yma, gan gynnwys pa adrannau sy'n arwain ar y gwaith hwn
    - Eich cysylltiad â'r pecyn cymorth Gorfodi ym maes Eiddo Gwag gan gynnwys yr hyfforddiant a'r cymorth a ddarperir gan arbenigwr y diwydiant.

Dealltwriaeth o'r cynnig cymorth

2. Beth yw eich dealltwriaeth o nodau ac amcanion y pecyn cymorth Eiddo Gwag (y Gronfa Orfodi a chymorth a hyfforddiant cysylltiedig trwy'r Arbenigwr Diwydiant Gorfodi)?
    - Ble glywsoch chi amdano?
    - Ydych chi'n glir ynglŷn â'r hyn y gall ei gefnogi/ariannu ac na all ei gefnogi/ariannu?

3. Faint o angen sydd gan eich awdurdod lleol am y cymorth a ddarperir gan Lywodraeth Cymru i ddelio ag eiddo gwag hirdymor a chamau gorfodi?
    - *(Os oes angen)* Ble mae'r angen mwyaf am gymorth? *(Sbardun: dealltwriaeth o opsiynau gorfodi a deddfwriaeth, cymorth neu gyngor gydag ymyriadau penodol, neu fylchau gwybodaeth eraill)*
    - *(Os nad oes llawer o angen) Pam nad oes llawer o angen am y cymorth hwn? (Sbardun: e.e., digon o adnoddau mewnol, nid yn flaenoriaeth, pethau ganddynt yn eu lle eisoes i'w cynorthwyo etc)*

4. I ba raddau mae'r gofyniad i gynhyrchu Cynllun Gweithredu Gorfodi wedi helpu eich awdurdod lleol i ddelio ag eiddo masnachol a phreswyl yn fwy effeithiol?

5. I ba raddau mae'r gofyniad i fynychu cwrs hyfforddi Gorfodi Eiddo Gwag wedi helpu eich awdurdod lleol i ddelio ag eiddo masnachol a phreswyl yn fwy effeithiol?

Hyfforddiant a chymorth a ddarperir gan yr Arbenigwr Diwydiant Gorfodi (EIE)

6. Sut mae eich awdurdod wedi ymgysylltu â'r hyfforddiant a ddarperir gan yr EIE?
    - Beth oedd fwyaf defnyddiol a pham?
    - Pa elfennau nad oeddech chi'n eu hystyried yn ddefnyddiol a pham?
    - Pa adrannau neu staff/aelodau etholedig a gymerodd ran yn yr hyfforddiant?
    - A oes unrhyw fylchau o ran unigolion sydd angen yr hyfforddiant?
    - Pa adborth a gafwyd gan staff ac aelodau etholedig am yr hyfforddiant?
    - Beth fyddech chi'n ei nodi fel cryfderau a gwendidau unrhyw hyfforddiant a fynychwyd?

7. Sut mae eich awdurdod wedi gwneud defnydd o unrhyw gymorth a chyngor ychwanegol sydd ar gael gan yr EIE?
    - Beth sydd wedi bod yn fwyaf defnyddiol a pham?
    - Pa adrannau oedd angen cymorth a chyngor ychwanegol?
    - Pa wahaniaeth a gafodd unrhyw gefnogaeth neu gyngor a dderbyniwyd?
    - *(lle bo'n berthnasol)* Pam nad ydych wedi dewis derbyn unrhyw gymorth neu gyngor?
    - Ai EIE yw eich unig ffynhonnell o gymorth a chyngor neu a ydych wedi cael mynediad at gymorth a chyngor arall ar orfodi eiddo gwag o rywle arall? (Os felly, pa fath o gefnogaeth, gan bwy, a pham?)

8. I ba raddau y mae'r gefnogaeth a'r hyfforddiant a gynigir gan yr EIE wedi darparu'r wybodaeth a'r arbenigedd i'ch ALI i'ch galluogi i sicrhau bod modd ail-ddefnyddio eiddo gwag?

9. Sut y gellid diwygio'r pecyn hyfforddiant a chymorth a ddarperir gan yr Arbenigwr Diwydiant Gorfodi i gefnogi'ch awdurdod lleol yn well?

Ceisiadau i'r Gronfa Gorfodi Eiddo Gwag

10. Ydych chi wedi gwneud cais i'r Gronfa Gorfodi Eiddo Gwag hyd yma neu a ydych yn y broses o wneud cais?
    - Pa fath o gais ydych chi wedi'i wneud? *(Sbardun: Cymeradwyaeth mewn egwyddor, Cais am Arian, Cais aml-eiddo)*

- Pa fath o ymyriad(au) ydych chi'n gobeithio ei wneud? *(Soniwch am: Hysbysiad statudol, Gorchymyn Prynu Gorfodol, Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag, Prynu /Datblygu Uniongyrchol, Arall)*

11. (os yw'r ALl wedi gwneud cais) Beth yw eich barn ar y broses ymgeisio? Gofynnwch am:
    - Addasrwydd ac eglurder y canllawiau
    - Telerau ac amodau'r gronfa
    - Y broses werthuso
    - Pa mor rhwydd yw llenwi'r ffurflen gais
    - Prydlondeb gwneud penderfyniadau mewn perthynas â chais?
    - Defnyddioldeb unrhyw gymorth a ddarparwyd hyd yma? (Soniwch am LIC neu ffynhonnell arall, pryd y darparwyd cymorth, ac at ba ddiben)
    - Beth yw cryfderau'r broses?
    - Sut y gellid gwella'r broses?

12. *(os yw ALl wedi gwneud cais)* Pa mor debygol yw'r Gronfa o fod o fudd i chi eto yn y dyfodol?
    - Ydych chi'n debygol o wneud cais eto yn y dyfodol agos?
    - Os felly, pam?
    - Pa fath o gymorth fyddech chi'n debygol o wneud cais amdano yn y dyfodol?
        - *(Soniwch am: Hysbysiad statudol, Gorchymyn Prynu Gorfodol, Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag, Prynu /Datblygu Uniongyrchol, Arall)*
        - Pa mor debygol ydych chi o wneud cais am yr un cymorth ag y gwnaed cais amdano eisoes? Os felly, pam?

13. *(os nad yw'r ALl wedi gwneud cais)* Pam nad ydych wedi gwneud cais hyd yma?
    - A oes unrhyw agweddau ar y broses ymgeisio sy'n eich atal rhag gwneud cais (soniwch am: telerau ac amodau'r gronfa, adnodd?)
    - Ydych chi'n bwriadu gwneud cais yn y dyfodol agos?
    - Os felly, pam?
    - Pa fath o gymorth fyddech chi'n debygol o wneud cais amdano? *(Soniwch am: Hysbysiad statudol, Gorchymyn Prynu Gorfodol, Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag, Prynu /Datblygu Uniongyrchol, Arall)*

14. Beth yw'r rhwystrau presennol o ran gwneud cais a defnyddio'r Gronfa, os oes rhai?
    - Beth fyddai'n helpu i oresgyn y rhwystrau hynny?

- Pa mor ddefnyddiol yw'r newidiadau diweddar i'r Gronfa (ei gwneud yn hygyrch ar gyfer eiddo preswyl, caniatáu ceisiadau unigol ar gyfer camau gweithredu lluosog ar raddfa fach) i chi?
- Pa newidiadau pellach y gellid eu gwneud i'r Gronfa i hwyluso mynediad iddi?

Gwersi a ddysgwyd

15. Pa gymorth parhaus, os o gwbl, sydd ei angen gan eich awdurdod lleol i alluogi ail-ddefnyddio eiddo gwag?
    - *(Sbardun: gan yr EIE, trwy'r gronfa, neu unrhyw fath arall o gymorth nad yw'n cael ei gynnig ar hyn o bryd.)*
    - I ba raddau y byddai angen hyfforddiant gloywi arnoch nawr (e.e. gyda staff newydd neu aelodau etholedig newydd yn dilyn etholiadau/ad-drefnu'r cabinet)

Canllaw pwnc i staff Llywodraeth Cymru, cynrychiolwyr CLlLC a'r EIE

Cefndir

1. Dywedwch wrthyf am:
   - eich rôl
   - eich cysylltiad â'r Gronfa Orfodi ym maes Eiddo Gwag, gan gynnwys yr hyfforddiant a'r cymorth a ddarperir gan arbenigwr y diwydiant.

Dealltwriaeth o'r cynnig cymorth

2. Beth yw eich dealltwriaeth o nodau ac amcanion y pecyn cymorth Eiddo Gwag (y gronfa orfodi a chymorth a hyfforddiant cysylltiedig trwy'r Arbenigwr Diwydiant Gorfodi)?

3. Faint o angen sydd gan awdurdodau lleol am y cymorth a ddarperir gan Lywodraeth Cymru i ddelio ag eiddo gwag hirdymor a chamau gorfodi yn eich barn chi?
   - Ble mae'r angen mwyaf am gymorth? *(Sbardun: dealltwriaeth o opsiynau gorfodi a deddfwriaeth, cymorth neu gyngor gydag ymyriadau penodol, neu fylchau gwybodaeth eraill)*
   - Lle nad oes angen y gefnogaeth ar awdurdodau lleol, beth yw'r rheswm am hynny?

4. I ba raddau mae'r gofyniad i gynhyrchu Cynllun Gweithredu Gorfodi wedi helpu awdurdodau lleol i ddelio ag eiddo masnachol a phreswyl yn fwy effeithiol?

5. I ba raddau mae'r gofyniad i fynychu cwrs hyfforddi Gorfodi Eiddo Gwag wedi helpu awdurdodau lleol i ddelio ag eiddo masnachol a phreswyl yn fwy effeithiol?

Cymorth a ddarperir gan yr Arbenigwr Diwydiant Gorfodi (EIE)

6. Hyfforddiant a chymorth a ddarperir gan yr Arbenigwr Diwydiant Gorfodi (EIE)
   - Beth sydd wedi bod yn fwyaf defnyddiol i ALlau yn eich barn chi, a pham?
   - Beth sydd wedi bod lleiaf defnyddiol i ALlau yn eich barn chi a pham?

- *(LIC/EIE yn unig)* pa ddefnydd a wnaed o'r cymorth a ddarperir gan yr EIE?

7. I ba raddau y mae'r gefnogaeth a'r hyfforddiant a gynigir gan yr EIE wedi darparu'r wybodaeth a'r arbenigedd i awdurdodau lleol i'w galluogi i sicrhau bod modd ail-ddefnyddio eiddo gwag?
   - Pa fylchau sydd yn y cymorth a ddarperir gan yr Arbenigwr Diwydiant Gorfodi (EIE)?
   - Beth y gellid ei wella?

8. Sut y gellid diwygio'r pecyn hyfforddiant a chymorth a ddarperir gan yr Arbenigwr Diwydiant Gorfodi i gefnogi awdurdodau lleol yn well?
9.

Ceisiadau i'r Gronfa Gorfodi Eiddo Gwag

10. *(LIC/EIE yn unig)* Beth yw eich barn ar y broses ymgeisio? Gofynnwch am:
    - Addasrwydd ac eglurder y canllawiau
    - Telerau ac amodau'r gronfa
    - Y broses werthuso
    - Pa mor rhwydd yw llenwi'r ffurflen gais
    - Prydlondeb gwneud penderfyniadau
    - Beth yw cryfderau'r broses?
    - Sut y gellid gwella'r broses?

11. Mae ceisiadau i'r Gronfa Orfodi ym maes Eiddo Gwag hyd yma wedi bod yn isel. Beth yw'r rheswm am hynny yn eich barn chi?

12. *(LIC yn unig)* Beth yw eich barn chi am y nifer fach o geisiadau sydd wedi'u derbyn hyd yn hyn?
    - Pa fath o gymorth y gofynnwyd amdano?
    - I ba raddau y dilynwyd y canllawiau?
    - Beth yw ansawdd y ceisiadau?

13. Faint o alw cudd sydd am y Gronfa Orfodi ym maes Eiddo Gwag ymhlith ALlau yn eich barn chi?
    - Gofynnwch am lefel y galw a'r math o alw yn y dyfodol
    - Pa mor debygol yw ALlau o ddechrau gwneud mwy o ddefnydd o'r Gronfa yn y dyfodol yn eich barn chi? Pam felly?

14. Beth yw'r rhwystrau presennol o ran gwneud cais a defnyddio'r Gronfa?
    - Beth fyddai'n helpu i oresgyn y rhwystrau hynny?

- Pa mor ddefnyddiol yw'r newidiadau diweddar i'r Gronfa (ei gwneud yn hygyrch ar gyfer eiddo preswyl, caniatáu ceisiadau unigol ar gyfer camau gweithredu lluosog ar raddfa fach) i awdurdodau lleol, yn eich barn chi?
- Pa newidiadau pellach y gellid eu gwneud i'r Gronfa i hwyluso mynediad iddi?

Gwersi a ddysgwyd

15. Pa gymorth a/neu hyfforddiant parhaus, os o gwbl, ydych chi'n meddwl y bydd ei angen ar awdurdodau lleol?
    - *(Sbardun: gan yr EIE, trwy'r gronfa, neu unrhyw fath arall o gymorth nad yw'n cael ei gynnig ar hyn o bryd*
    - I ba raddau y byddai angen hyfforddiant gloywi arnoch nawr (e.e. gyda staff newydd neu aelodau etholedig newydd yn dilyn etholiadau/ad-drefnu'r cabinet)