



GWERTHUSIAD TROI TAI'N GARTREFI

Adroddiad Terfynol

Crynodeb Gweithredol

1. Nodau ac amcanion yr ymchwil

- 1.1 Bydd defnyddio eiddo gwag unwaith eto'n helpu ymdrechion i gynyddu cyflenwad a dewis tai, gwella amodau tai ac ateb yr angen am dai yng Nghymru.
- 1.2 Datblygwyd menter newydd ar gyfer eiddo gwag er mwyn helpu ymdrechion i gyrraedd targed Llywodraeth Cymru sef sicrhau bod 5,000 o eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto yn ystod tymor presennol y llywodraeth (2011-2016).
- 1.3 Lanswyd y cynllun Troi Tai'n Gartrefi ym mis Ebrill 2012. Creodd Llywodraeth Cymru gronfa £10 miliwn i gefnogi'r cynllun yn 2012/13. Ymrwymwyd £10 miliwn pellach gan Lywodraeth Cymru yn 2013/14. Mae Troi Tai'n Gartrefi wedi'i seilio ar fenthyciadau ailgylchadwy yn hytrach na grantiau mwy traddodiadol. Cynigir benthyciadau er mwyn gweld eiddo preswyl gwag hirdymor neu adeiladau masnachol yn cael eu defnyddio unwaith eto fel cartrefi i'w rhentu neu eu gwerthu. Pan fydd y gwaith wedi'i gwblhau, mae'n rhaid i'r eiddo gael ei werthu neu ei rentu.
- 1.4 Telir y benthyciadau cyn i'r gwaith ddechrau, ni chodir llog arnynt ac mae'n rhaid eu had-dalu o fewn dwy neu dair blynedd yn dibynnu a gaiff yr eiddo ei werthu neu ei osod. At hynny, mae Llywodraeth Cymru wedi cyllido cyngor, arweiniad a hyfforddiant i gynorthwyo cyflwyno'r cynllun a hyrwyddo gwaith ar eiddo gwag yn fwy cyffredinol.

2. Methodoleg

- 2.1 Comisiynwyd tîm o Ganolfan Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol Ranbarthol, Prifysgol Sheffield Hallam ym mis Ebrill 2012 i gynnal gwerthusiad o Troi Tai'n Gartrefi (TTG), gan ganolbwyntio ar effeithiolrwydd trefniadau i gyflwyno'r cynllun a'i effaith a'i werth ychwanegol.

- 2.2 Archwiliodd y gwerthusiad gamau datblygu, hyrwyddo, gweithredu a chyflwyno'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi drwy gysylltu'n rheolaidd (trafodaethau bob chwe mis) gyda chydlynwyr rhanbarthol ym mhob un o'r chwe grŵp rhanbarthol a chynnal e-arolwg blynyddol ymhlith swyddogion cartrefi gwag ym mhob un o'r 22 awdurdod lleol.
- 2.3 Casglwyd gwybodaeth fanwl gan awdurdodau lleol yn rheolaidd drwy gydol y gwerthusiad am eiddo gwag ar draws Cymru a chatau gweithredu uniongyrchol awdurdodau lleol, gwybodaeth am geisiadau am fenthyciadau a benthyciadau a ganiatawyd a'r eiddo sy'n cael eu defnyddio unwaith eto. Cynhaliwyd arolwg ymhlith derbynyddion benthyciadau er mwyn casglu gwybodaeth am ddeilliannau, nodi buddiolwyr ehangach a darparu cipolwg ar effeithiau ychwanegol, er enghraifft, ar swyddi, hyfforddiant ac effeithiau economaidd eraill.

3. Prif ganfyddiadau

Ceisiadau a Benthyciadau a Gymeradwywyd (Ebrill 2012 - Mawrth 2014)

- 3.1 Derbyniodd awdurdodau lleol yng Nghymru gyfanswm o 586 o geisiadau am fenthyciadau Troi Tai'n Gartrefi yn ystod tair blynedd cyntaf y cynllun, gyda 360 o fenthyciadau'n cael eu cymeradwyo erbyn 31 Mawrth 2015.
- 3.2 Ym mis Mawrth 2015, roedd 82 o geisiadau pellach yn cael eu prosesu. Yn ystod tair blynedd cyntaf y cynllun, roedd 26 cais wedi'u gwrthod a 118 wedi'u tynnu'n ôl.
- 3.3 Bydd cyfanswm o 746 o unedau preswyl yn cael eu darparu yn sgil sicrhau bod y 360 eiddo hyn yn cael eu defnyddio unwaith eto. Bydd mwy nag 80 y cant yn darparu llety i'w rentu. Bydd mwy na thraean o'r holl eiddo sy'n cael eu defnyddio unwaith eto (35 y cant) yn darparu llety fforddiadwy. Roedd yr eiddo sy'n cael eu defnyddio unwaith eto wedi bod yn segur ers cyfnod cyfartalog o bedair blynedd a hanner.
- 3.4 Adroddwyd bod y gwaith yn gysylltiedig â 177 allan o 360 benthyciad a gymeradwywyd (49 y cant) wedi'i gwblhau ar 31 Mawrth 2015. Roedd gwerth cyfun o £6.7 miliwn i'r 177 benthyciad hyn. Roedd y benthyciadau wedi cefnogi gwaith gwerth cyfanswm o £12 miliwn. Cynyddodd yr unedau llety a ddarparwyd yn sgil sicrhau bod yr eiddo'n cael eu defnyddio unwaith eto o 187 i 334 o ganlyniad i ailddatblygu. Adroddwyd bod cyfanswm o 144 eiddo (40 y cant o'r benthyciadau a gymeradwywyd) yn cael eu defnyddio unwaith eto (wedi'u meddiannu) erbyn 31 Mawrth 2015.
- 3.5 Adroddodd awdurdodau lleol eu bod wedi ateb y targed o dynnu i lawr y ddwy gyfran o £10 miliwn o gyllid cyfalaf a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru i gefnogi Troi Tai'n Gartrefi mewn ymateb i fynegiadau o ddiddordeb a cheisiadau am fenthyciadau a dderbyniwyd gan berchnogion eiddo gwag. Gwerth y 360 o fenthyciadau a oedd wedi'u cymeradwyo ar y pryd oedd £15.3 miliwn. Mae'n ymddangos bod y gwahaniaeth rhwng cyfanswm y cyllid a dynnwyd i lawr gan Lywodraeth Cymru (£20 miliwn) a gwerth y benthyciadau a gymeradwywyd (£15.3 miliwn) yn adlewyrchu'r ffaith bod rhai o'r mynegiadau o ddiddordeb a'r ceisiadau cychwynnol y tynnwyd cyllid i lawr yn eu herbyn gan Lywodraeth Cymru heb symud ymlaen i gymeradwyo cais neu roeddent yn symud ymlaen yn araf iawn drwy'r broses gymeradwyo.
- 3.6 Mae data ar geisiadau am fenthyciadau yn dangos bod 118 o geisiadau a oedd naill ai wedi'u tynnu'n ôl neu eu canslo; byddai'r rhain yn rhoi cyfrif am fwy na gwerth £5 miliwn yn

ychwanegol o fenthyciadau ar werth cyfartalog presennol benthyciad. At hynny, ar 31 Mawrth 2015, roedd 82 o fenthyciadau'n cael eu prosesu. Ar sail cymhareb y benthyciadau a gymeradwywyd i'r ceisiadau a dderbyniwyd ym mhob rhanbarth yn ystod tair blynedd cyntaf Troi Tai'n Gartrefi, mae'n edrych yn debygol y bydd rhyw 60 o'r 82 cais hyn yn llwyddiannus. O ystyried gwerth cyfartalog benthyciad ym mhob rhanbarth, rhagamcanir mai cyfanswm gwerth y 60 benthyciad hyn yw £2.7 miliwn. Ar y sail hon, mae £1.9 miliwn o gyllid a dynnwyd i lawr gan Lywodraeth Cymru yn parhau heb ei ddyrannu i fenthyciadau a gymeradwywyd ar 31 Mawrth 2015. Caiff y darlun hwn ei gymhlethu gan y ffaith bod y galw mewn rhai rhanbarthau (o ran y ceisiadau sy'n cael eu prosesu) yn uwch na'r cyllid sy'n weddill, tra'i bod yn edrych yn debygol mewn rhanbarthau eraill y bydd rhywfaint o gyllid yn parhau heb ei ddyrannu i fenthyciadau a gymeradwywyd.

- 3.7 Pwynt pwysig arall i'w nodi yw y bydd ceisiadau newydd yn parhau i fod wedi cael eu derbyn gan awdurdodau lleol ar ôl cyfnod y gwerthusiad hwn (hyd at 31 Mawrth 2015) ac y bydd rhywfaint o'r cyllid hwn a oedd heb ei ddyrannu wedi'i ddyrannu ers hynny i fenthyciadau a gymeradwywyd.

Gweithgarwch Cartrefi Gwag

- 3.8 Yn 2014/15 - trydedd flwyddyn Troi Tai'n Gartrefi - nifer yr anheddau gwag a oedd yn cael eu defnyddio unwaith eto o ganlyniad i gamau gweithredu uniongyrchol awdurdodau lleol oedd 2,458: sef cynnydd o 13 y cant oddi ar 2013/14 a chynnydd o 140 y cant ar flwyddyn y waelodlin cyn i gynllun Troi Tai'n Gartrefi ddechrau (2011/12). Adroddodd y 13 awdurdod lleol a oedd yn gallu darparu manylion fod 16 y cant o anheddau (154) yn cael eu defnyddio unwaith eto fel tai fforddiadwy yn 2014/15.
- 3.9 Priodolwyd y cynnydd yn nifer yr eiddo a gâi eu defnyddio unwaith eto bob blwyddyn ers lansio cynllun Troi Tai'n Gartrefi i gyflwyno'r cynllun, a hynny gan fwyafrif swyddogion cartrefi gwag awdurdodau lleol. At ei gilydd, adroddodd 20 allan o 22 o swyddogion fod y cynllun wedi arwain at gynnydd yn nifer y cartrefi gwag hirdymor a oedd yn cael eu defnyddio unwaith eto yn 2014/15 o ganlyniad i gamau gweithredu uniongyrchol yr awdurdod lleol. At hynny, adroddodd 15 allan o 22 o swyddogion fod Troi Tai'n Gartrefi wedi arwain at gynnydd yn nifer cyffredinol yr eiddo dibreswyl gwag a oedd yn cael eu defnyddio unwaith eto fel llety.
- 3.10 Roedd cydlynwyr rhanbarthol a swyddogion awdurdodau lleol yn unfryd eu barn bod Troi Tai'n Gartrefi wedi esgor ar lawer iawn o fanteision, a oedd wedi helpu i gynyddu nifer yr eiddo gwag sy'n cael eu defnyddio unwaith eto. Adroddwyd bod y rhain yn cynnwys mwy o ymrwymiad corfforaethol at fynd i'r afael â'r broblem cartrefi gwag, mwy o staff (yn enwedig yn ystod dwy flynedd cyntaf y cynllun), gwelliant i effeithiolrwydd ymdrechion awdurdodau lleol i sicrhau bod eiddo'n cael eu defnyddio unwaith eto, a chefnogaeth i ymdrechion i fynd i'r afael â blaenoriaethau strategol eraill (er enghraifft, cynyddu'r cyflenwad tai fforddiadwy, cefnogi mentrau adfywio a sbarduno cyflogaeth). Adroddodd cydlynwyr rhanbarthol fod Troi Tai'n Gartrefi'n ategu gwaith cynlluniau eraill Llywodraeth Cymru megis Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid, yn ogystal â meysydd allweddol eraill fel digartrefedd a'r sector rhentu preifat.
- 3.11 Ymhlith y manteision eraill a adroddwyd roedd gwelliannau i weithio ar y cyd o fewn awdurdodau lleol a rhyngddyn nhw a'u partneriaid (gan gynnwys datblygwyr), gwell cysylltiadau gyda pherchnogion eiddo gwag a gwell gwybodaeth am y broblem cartrefi gwag. Adroddwyd hefyd bod Troi Tai'n Gartrefi wedi rhoi 'teclyn arall' i awdurdodau lleol er

mwyn mynd ati i fynd i'r afael â'r broblem cartrefi gwag a helpu i sicrhau bod eiddo'n cael eu defnyddio unwaith eto wedi iddynt fethu gydag ymyriadau amgen. Cyfeiriwyd yn benodol hefyd at rôl y cynllun o ran galluogi datblygwyr i sicrhau bod eiddo masnachol gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto fel anheddau preswyl.

Cyflwyno Troi Tai'n Gartrefi

- 3.12 Tynnwyd y dyraniad cyfan o £20 miliwn o gyllid cyfalaf i lawr o Lywodraeth Cymru gan awdurdodau lleol yn erbyn mynegiadau o ddiddordeb a cheisiadau a dderbyniwyd. Yn ystod blwyddyn gyntaf y cynllun yn 2012/13, anogwyd ceisiadau drwy amrywiol weithgareddau marchnata, gan gynnwys post-dafliaidau at berchnogion eiddo gwag, cysylltiad â fforymau landlordiaid, asiantiaid gwerthu a rhentu eiddo ac arwerthwyr. Daliodd mwyafrif yr awdurdodau lleol ati i dargedu perchnogion eiddo gwag drwy ddulliau marchnata neu gysylltiadau uniongyrchol mewn blynyddoedd dilynol er mwyn codi ymwybyddiaeth a'u hannog i wneud cais. Yn 2014/15, roedd cynnydd yn nifer yr awdurdodau lleol a oedd yn targedu perchnogion eiddo gwag mewn cymdogaethau, pentrefi neu drefi penodol, gan adlewyrchu cysylltiadau a gâi eu gwneud yn ôl pob tebyg rhwng Troi Tai'n Gartrefi a rhaglenni eraill, gan gynnwys Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid a'r cynllun benthyciadau gwella cartrefi newydd.
- 3.13 Ar 1 Ebrill 2015, roedd 13 o 22 awdurdod lleol yn dal heb ddyrannu eu cyfran gyfan o'r £20 miliwn o gyllid a dynnwyd i lawr o Lywodraeth Cymru ar gyfer ceisiadau a gymeradwywyd, ond mynegodd mwyafrif yr awdurdodau lleol hyn (11 allan o 13) hyder y gallent wneud hynny.
- 3.14 Roedd gan bob un o'r chwe rhanbarth grŵp cartrefi gwag rhanbarthol, a oedd yn cydlynu'r gwaith o gyflwyno Troi Tai'n Gartrefi. Darparodd y grwpiau rhanbarthol gyfeiriad strategol i'r cynllun a gweithredant fel fforwm ar gyfer rhannu dysgu ac arfer da. Cyfeiriodd swyddogion cartrefi gwag a chydlynwyr rhanbarthol at bwysigrwydd y grŵp rhanbarthol fel fforwm lle gallai awdurdodau lleol rannu'r wybodaeth, y ddealltwriaeth a'r arfer gorau oedd ganddynt ymysg ei gilydd mewn perthynas â chynllun Troi Tai'n Gartrefi a materion cartrefi gwag yn fwy cyffredinol.
- 3.15 Adroddwyd bod y grŵp llywio cenedlaethol ar gyfer Troi Tai'n Gartrefi wedi darparu fforwm gwerthfawr i ranbarthau rannu eu profiadau, cael cyngor ac arweiniad a chodi materion gyda Llywodraeth Cymru. Nodwyd hefyd mai'r grŵp oedd yn gyfrifol am helpu i godi ymwybyddiaeth am waith ym maes cartrefi gwag.
- 3.16 Roedd swyddogion awdurdodau lleol yn optimistaidd am ddyfodol Troi Tai'n Gartrefi. Adroddwyd bod y cynllun wedi dod yn gnewyllyn pwysig yn yr ymdrechion i fynd i'r afael â materion cartrefi gwaith a dywedwyd y byddai cyllid yn parhau i fod ar gael wrth i fenthyciadau gael eu hailgylchu. Fodd bynnag, amlygwyd amrywiol risgiau i ddyfodol Troi Tai'n Gartrefi. Ymhlith y rhain roedd y canlynol: methiant i ad-dalu benthyciadau gan gyfyngu ar y cyllid a fyddai ar gael i'w ailgylchu fel cyllid benthyciadau ar gyfer ymgeiswyr newydd; lefelau staffio is a chapasiti cyfyngedig i fonitro ad-daliadau, cynorthwyo ceisiadau a chymeradwyo ceisiadau newydd; a galw cyfyngedig am y cynllun yn ei ffurf bresennol gan rai perchnogion.

Barn a Phrofiadau Derbynyddion Benthyciadau

- 3.17 Cysylltwyd â phob unigolyn a chwmini a dderbyniodd fenthyciad yn ystod tair blynedd cyntaf Troi Tai'n Gartrefi a gofynnwyd iddynt gymryd rhan mewn arolwg am eu profiadau'n gysylltiedig â chynllun Troi Tai'n Gartrefi. At ei gilydd, derbyniwyd cyfanswm o 108 o

ymatebion unigryw i'r arolwg. Mae hyn yn cynrychioli traean o'r holl dderbynyddion benthyciad unigryw (325). Roedd mwyafrif y 108 o ymatebwyr (90; 83 y cant) yn berchnogion unigol a 17 y cant (18) yn gwmnïau (gan gynrychioli dwy ran o dair o'r holl gwmnïau a dderbyniodd fenthyciad). Roedd mwyafrif y perchnogion (80; 74 y cant) yn sicrhau bod eiddo'n cael ei ddefnyddio unwaith eto at ddibenion ei rentu, o gymharu â 21 y cant (23) a oedd yn datblygu'r eiddo er mwyn ei werthu (roedd pump y cant yn ailddatblygu at ddibenion cyfuniad o werthu a rhentu). Adroddodd dwy ran o dair o'r ymatebwyr (70; 65 y cant) fod y datblygiad wedi'i gwblhau ac adroddodd 43 y cant (46) fod yr eiddo wedi'i feddiannu'n llawn.

- 3.18 Roedd mwyafrif y perchnogion (89) a oedd yn sicrhau bod eiddo'n cael ei ddefnyddio unwaith eto gyda chymorth benthyciad Troi Tai'n Gartrefi wedi prynu'r eiddo fel buddsoddiad. Roedd y mwyafrif (81) wedi derbyn gwybodaeth gan swyddogion awdurdodau lleol am y cynllun ac adroddwyd bod swyddogion awdurdodau lleol wedi chwarae rôl bwysig o ran codi ymwybyddiaeth o'r cynllun. Adroddodd llawer o berchnogion eu bod wedi elwa ar gymorth swyddog awdurdod lleol yn ystod y broses ymgeisio, er bod rhywfaint o feirniadaeth gan leiafrif o berchnogion mewn perthynas â gwybodaeth ac arbenigedd staff. Adroddodd chwarter y perchnogion (27) fod help a gafwyd gan swyddogion awdurdodau lleol wedi gwella'u datblygiad mewn rhyw ffordd.
- 3.19 Adroddodd mwy na chwarter y perchnogion (29) na fyddai eu datblygiad wedi mynd yn ei flaen oni bai am fenthyciad Troi Tai'n Gartrefi. Mae'r canfyddiad hwn yn dystiolaeth o werth ychwanegol y cynllun, gan helpu i sicrhau bod eiddo a fyddai fel arall wedi parhau'n wag wedi cael eu defnyddio unwaith eto. Denodd y mwyafrif helaeth (98) gyllid o ffynonellau eraill i ategu eu benthyciad Troi Tai'n Gartrefi (yn amrywio o symiau o lai na £1,000 i fwy na £100,000).
- 3.20 Roedd mwyafrif mawr o'r ailddatblygiadau yn cynnwys contractiwr lleol (83), gan awgrymu y byddai mwyafrif y gwariant wrth sicrhau bod eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto yn aros yn yr economi leol. Roedd y mwyafrif yn hyderus am eu gallu i ad-dalu eu benthyciad Troi Tai'n Gartrefi.
- 3.21 Mynegodd tri chwarter y perchnogion (84) fodlonrwydd at ei gilydd gyda'r broses ymgeisio, er bod rhai awgrymiadau wedi cael eu gwneud am ffyrdd o'i gwella. Y mwyafrif cyffredin o'r rhain oedd bod y broses ymgeisio a chymeradwyo'n weddol hir a bod angen ei chyflymu. Roedd gan berchnogion amrywiol awgrymiadau eraill hefyd ynghylch sut gellid gwella'r cynllun, a oedd yn canolbwyntio ar fanylion technegol y cynllun (gan gynnwys meini prawf cymhwyso a thelerau ac amodau'r benthyciad).

Effaith Troi Tai'n Gartrefi

- 3.22 Dadansoddwyd effaith a gwerth am arian Troi Tai'n Gartrefi drwy saith maen prawf: mewnbynnau, allbynnau, effeithlonrwydd, deilliannau, effeithiolrwydd, effeithiau ac ychwanegolrwydd. Mae'r dystiolaeth yn amlygu meysydd allweddol lle gellid dadlau bod Troi Tai'n Gartrefi wedi cael effaith ac wedi darparu gwerth am arian. Mae'r rhain yn cynnwys:
- denu mewnbynnau ychwanegol: mae Troi Tai'n Gartrefi wedi denu 83 ceiniog am bob £1 o fenthyciadau a gymeradwywyd; mae arian a ddenwyd i mewn yn cynnwys cyllid personol a chyllid o'r sector preifat i dalu am gost y gwaith
 - arbedion maint: mae cyllid benthyciadau wedi darparu arbedion maint drwy

ddarparu nifer o unedau drwy geisiadau unigol

- cynyddu'r cyflenwad unedau: mae 147 o unedau ychwanegol wedi'u darparu eisoes; bydd hyn yn cynyddu i 402 pan fydd yr holl waith wedi'i gwblhau
- sicrhau bod cartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto: roedd 144 eiddo (280 o unedau) yn cael eu defnyddio unwaith eto erbyn 31 Mawrth 2015
- darparu effaith economaidd ar draws Cymru; mae £46.0 miliwn o allbwn economaidd wedi'i ddarparu'n uniongyrchol ac yn anuniongyrchol drwy gost lawn y gwaith
- darparu incwm i berchnogion drwy rentu a gwerthu
- darparu budd i'r cymunedau lleol a oedd yn union gyfagos i gartrefi gwag; er enghraifft drwy gynyddu prisiau eiddo
- darparu hwb i weithgarwch ehangach ym maes cartrefi gwag: rhwng 2012/13 a 2014/15 amcangyfrifir bod 2,511 eiddo ychwanegol yn cael eu defnyddio unwaith eto a phriodolir hynny'n uniongyrchol i'r rhaglen.

- 3.23 Mae cwblhau gwaith i sicrhau bod eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto wedi cael effaith economaidd gadarnhaol ar economi Cymru. Mae hyn yn ymwneud â'r galw am nwyddau a gwasanaethau, yn uniongyrchol gan gyflenwyr ac yn anuniongyrchol o fewn y gadwyn gyflenwi yn y canol. Gellir mesur yr effaith economaidd drwy wariant allbwn a swyddi cyfwerth ag amser llawn (CALI) a gefnogwyd.
- 3.24 Mae tystiolaeth o arolwg derbynnyddion benthyciadau'n awgrymu bod gwariant cychwynnol wedi aros yng Nghymru, gyda'r rhan fwyaf yn darparu budd i'r economi leol uniongyrchol. Dim ond dau o'r 104 derbynnydd benthyciad a atebodd yr arolwg a ddywedodd y byddent yn defnyddio contractwyr o'r tu allan i'r ardal yn gyfan gwbl i gwblhau'r gwaith. Gan dybio bod cost gyfan y gwaith yn aros yng Nghymru, y gwariant allbwn (uniongyrchol) cychwynnol a grëwyd gan ddatblygiadau Troi Tai'n Gartrefi yw £28.4 miliwn. O gymhwyso lluoswyr economaidd, amcangyfrifir bod gwerth £17.6 miliwn o wariant allbwn ychwanegol yn cael ei gefnogi o fewn y gadwyn gyflenwi uniongyrchol. Mae hyn yn rhoi cyfanswm gwariant allbwn o £46 miliwn. Gan ddefnyddio lluoswyr effaith cyflogaeth amcangyfrifir y bydd y lefel gwariant hon yn cefnogi ychydig dros 440 o swyddi CALI yn ystod y gwaith, yn uniongyrchol (280 o swyddi CALI) ac yn anuniongyrchol (160 o swyddi CALI) ar draws Cymru.
- 3.25 Mae tystiolaeth o'r data monitro'n awgrymu bod 86 o'r 177 eiddo y cwblhawyd gwaith arnynt yn cael effaith negyddol ar yr ardal leol yn flaenorol. I'r eiddo hyn, gellir amcangyfrif yr effaith ar brisiau tai eiddo cyfagos. I'r perwyl hwn, tybiwyd bod gwerth y pedwar eiddo agosaf yn cynyddu 10 y cant. Gan weithio drwy'r cyfrifiad hwn amcangyfrifir bod eiddo cyfagos yn gweld cynnydd o £3.3 miliwn yn eu gwerth o ganlyniad i'r gwaith. Gan ailadrodd y cyfrifiad ar gyfer y 174 o fenthyciadau a gymeradwywyd yr ystyriwyd eu bod yn cael effaith negyddol ar y gymdogaeth leol, amcangyfrifir y gallai eiddo cyfagos ddenu gwerth £6.5 miliwn o gynydd yn eu gwerth o ganlyniad i'r gwaith.
- 3.26 At ei gilydd, mae Troi Tai'n Gartrefi wedi cael effaith a gellid dadlau ei fod wedi darparu gwerth am arian. Amcangyfrifir bod £2.41 o fudd yn cronni am bob £1 o fewnbwn drwy Troi Tai'n Gartrefi ac eithrio addasiadau am ychwanegolrwydd (sef gwaith a fyddai wedi cael ei wneud heb Troi Tai'n Gartrefi). Fodd bynnag, gan gymryd ychwanegolrwydd i ystyriaeth - ac ystyried y ffaith y byddai oddeutu 73 y cant o'r gwaith wedi cael ei gyflawni heb Troi Tai'n Gartrefi (er bod 44 y cant o dderbynnyddion benthyciadau wedi adrodd bod y gwaith wedi

digwydd yn gynt oherwydd y cynllun) - mae'r manteision yn llai; mae £0.74 o fudd yn cronni am bob £1 o fewnbwn.

- 3.27 Mae gwaith dadansoddi wedi nodi dwy ffordd y gellid cyflawni effaith a gwerth am arian ychwanegol: dyrannu swm llawn y cyllid a dynnwyd i lawr o Lywodraeth Cymru i fenthyciadau a gymeradwywyd a chynyddu ychwanegolrwydd. At ei gilydd, mae £15.3 miliwn o'r £20 miliwn o gyllid Troi Tai'n Gartrefi a dynnwyd i lawr gan awdurdodau lleol o Lywodraeth Cymru wedi'i ddyrannu i fenthyciadau a gymeradwywyd. Byddai'r allbynnau, y deilliannau a'r effaith a gofnodwyd gan Troi Tai'n Gartrefi wedi bod yn uwch yn anochel petai'r holl gyllid hwn wedi'i ddyrannu i fenthyciadau a gymeradwywyd. Mae cyfanswm o 2,341 o ymholiadau wedi'u trosi'n 468 o geisiadau llawn. Mae'n ymddangos felly y byddai'n bosibl gwella effeithiolrwydd y cynllun drwy drosi nifer uwch o ymholiadau'n geisiadau a benthyciadau a gymeradwywyd. Gellid cyflawni hyn drwy ddiwygio rheolau a rheoliadau sy'n rheoli'r cynllun er mwyn cynyddu nifer y perchnogion a'r eiddo sy'n gymwys i dderbyn benthyciad Troi Tai'n Gartrefi; symleiddio a chyflymu'r broses ymgeisio, a chynyddu staffio o bosibl.
- 3.28 Pwynt terfynol o edrych yn ôl yw i ba raddau mae Troi Tai'n Gartrefi wedi darparu deilliannau ac effeithiau ychwanegol. Fel y nodwyd eisoes, adroddodd mwyn na chwarter y perchnogion na fyddai eu datblygiad wedi mynd yn ei flaen oni bai am fenthyciad Troi Tai'n Gartrefi. Roedd staff awdurdodau lleol hefyd yn unfryd eu barn bod cynnydd cyffredinol yng ngweithgarwch eiddo gwag awdurdodau lleol wedi digwydd oherwydd cyflwyno Troi Tai'n Gartrefi; sicrhawyd bod 2,511 o eiddo gwag ychwanegol yn cael eu defnyddio unwaith eto drwy ystod lawn camau gweithredu uniongyrchol awdurdodau lleol (gan gynnwys ac yn ogystal â Troi Tai'n Gartrefi) yn ystod tair blynedd cyntaf y cynllun o gymharu â blwyddyn y waelodlin yn 2011/12.

4. Argymhellion

- 4.1 Yn ogystal ag amlygu cyflawniadau Troi Tai'n Gartrefi, datgelodd y gwerthusiad amrywiol heriau o ran cyflwyno'r cynllun a nifer o nodweddion Troi Tai'n Gartrefi y gellid eu gwella mewn ymgais i gynyddu effeithiolrwydd ac effeithlonrwydd.
- 4.2 **Argymhelliad 1:** Cyflymu'r gwaith o ddyrannu benthyciadau o'r £20 miliwn o gyllid a gynigiwyd gan Lywodraeth Cymru ac a dynnwyd i lawr gan awdurdodau lleol. Dylai awdurdodau lleol nad ydynt wedi dyrannu'r holl gyllid a dynnwyd i lawr o Lywodraeth Cymru ar gyfer benthyciadau a gymeradwywyd: adolygu eu dehongliad o'r rheolau a'r rheoliadau sy'n rheoli'r cynllun a'r ffordd maen nhw'n eu cymhwyso er mwyn sicrhau nad ydynt yn rhoi rhwystrau diangen yn ffordd ceisiadau llwyddiannus a dylent ymdrechu i gyflymu'r broses ymgeisio. Gallai Llywodraeth Cymru ofyn am gadarnhad gan bob awdurdod lleol neu ranbarth nad yw wedi dyrannu cyllid eto ar gyfer benthyciadau a gymeradwywyd bod galw am gyllid benthyciadau yn bodoli yn eu hardal nad ydynt wedi'i fodloni eto. Gellid cytuno ar derfyn amser i ddyrannu cyllid i fenthyciadau a gymeradwywyd, ac ar ôl hyn gellid ailddosbarthu cyllid heb ei ddyrannu i ranbarthau ac awdurdodau lleol lle mae'r galw'n fwy a lle y byddai cyllid ychwanegol yn cael ei groesawu.
- 4.3 **Argymhelliad 2:** Diogelu'r adnoddau staffio sydd eu hangen er mwyn gweinyddu Troi Tai'n Gartrefi'n effeithiol. Canfu'r gwerthusiad mai un o'r ffactorau hollbwysig y tu ôl i Troi Tai'n Gartrefi yn ystod tair blynedd cyntaf y cynllun oedd rôl swyddogion awdurdodau lleol. Mae llwyddiant parhaus y cynllun yn dibynnu ar allu awdurdodau lleol i neilltuo'r adnoddau

staffio angenrheidiol i weinyddu Troi Tai'n Gartrefi.

- 4.4 **Argymhelliad 3:** Adolygu a diwygio'r rheolau a'r rheoliadau sy'n rheoli Troi Tai'n Gartrefi. Mae potensial i gyflwyno rhai mân addasiadau i'r rheolau a'r rheoliadau sy'n rheoli Troi Tai'n Gartrefi (cyfnod ad-dalu; cymhareb y benthyciad i'r gwerth; uchafswm benthyciad) er mwyn cynyddu'r galw a mwyafu effeithiolrwydd y cynllun. Gallai Llywodraeth Cymru gyflwyno diwygiadau neu gellid ildio cyfrifoldeb i awdurdodau lleol er mwyn iddynt amrywio agweddau ar y cynllun fel sy'n briodol yn eu tyb nhw.
- 4.5 **Argymhelliad 4:** Parhau i rannu dysgu a darparu cyngor, arweiniad a hyfforddiant. Mae'n bwysig bod swyddogion cartrefi gwag yn parhau i gael cyfle i rannu profiadau a chlywed sut mae awdurdodau lleol eraill yn ymdrin â heriau cyflwyno Troi Tai'n Gartrefi.
- 4.6 **Argymhelliad 5:** Darparu eglurhad pellach mewn perthynas â dehongli'r Dangosydd Strategol Cenedlaethol (PSR/004). Yn arbennig, gofynnir am eglurhad mewn perthynas â sut i gyfrif eiddo sy'n cael eu defnyddio unwaith eto drwy Troi Tai'n Gartrefi. Roedd llawer o'r eiddo a gafodd eu defnyddio unwaith eto drwy Troi Tai'n Gartrefi yn eiddo dibreswyl yn flaenorol (fel eglwysi, tafarndai a siopau). Mae arweiniad mewn perthynas â PSR/004 yn aneglur ynghylch a ddylai awdurdodau lleol gynnwys eiddo dibreswyl sy'n cael eu defnyddio fel anheddau mewn ffurflenni dangosyddion cenedlaethol.

Barn yr ymchwilyr yw'r hyn a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid barn Llywodraeth Cymru o reidrwydd

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

Ymchwil Gymdeithasol Llywodraeth Cymru 29 Hydref 2015
ISBN: 978-1-4734-4945-9
© Hawlfraint y Goron 2015



Mae'r holl gynnwys ar gael o dan Drwydded Llywodraeth Agored f3.0, ac eithrio lle nodir fel arall.
<http://www.nationalarchives.gov.uk/doc/open-government-licence/version/3/>