



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Troi Tai'n Gartrefi: Ail Adroddiad Gwerthuso Interim

Crynodeb Ymchwil

Ymchwil gymdeithasol

Rhif: 61/2013

Mae'r adroddiad hwn yn darparu'r manylion sy'n deillio yn sgil gwerthuso'r cynllun *Troi Tai'n Gartrefi* yn ystod y flwyddyn gyflwyno gyntaf (mis Ebrill 2012 tan fis Mawrth 2013). Bydd y gwerthuso'n parhau tan 2015.

Prif Ganfyddiadau

- Derbyniodd awdurdodau lleol yng Nghymru gyfanswm o 241 o geisiadau am fenthyciadau Troi Tai'n Gartrefi yn 2012/13. Erbyn 31 Mawrth 2013, roedd 45 o fenthyciadau wedi'u cymeradwyo, 179 yn cael eu prosesu, pedwar wedi'u gwrthod a derbyniwyd un cais ar ôl y dyddiad terfynol a osodwyd gan awdurdod lleol.
- Roedd cynnydd yn 2012/13 yn y camau gweithredu a gymerwyd gan awdurdodau lleol i fynd i'r afael â chartrefi gwag. Mae'n anodd priodoli'r cynnydd hwn yn uniongyrchol i gyflwyno Troi Tai'n Gartrefi, er yr adroddwyd bod y cynllun wedi codi proffil gwaith cartrefi gwag o fewn awdurdodau lleol yng Nghymru.
- Ymhlith yr awgrymiadau a wnaed gan swyddogion awdurdodau lleol a chydlynwyr rhanbarthol ar gyfer gwella'r cynllun mae symleiddio'r broses ymgeisio a chynyddu galw drwy ymestyn cymhwysedd.
- Mae awdurdodau lleol yn rhagweld rhai mân newidiadau wrth weithredu'r cynllun yn 2013/14, gan gynnwys cynnydd yn y gwaith diofyn a mwy o sylw i'r potensial i Troi Tai'n Gartrefi gefnogi cyflawni amcanion strategol eraill, fel hyrwyddo cynnydd o ran cyflenwi eiddo llai mewn ymateb i ddiwygio lles.

Dadansoddi ar gyfer Polisi



Analysis for Policy

Cefndir

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

Mae menter eiddo gwag newydd wedi'i chyflwyno i helpu i gyflawni'r amcan hwn. Lanswyd y cynllun Troi Tai'n Gartrefi ym mis Ebrill 2012. Mae'n cynnig benthyciadau i sicrhau bod eiddo preswyl gwag yn cael ei ddefnyddio unwaith eto fel cartrefi i'w rhentu neu eu gwerthu. Pan fydd y gwaith wedi'i gwblhau, mae'n rhaid i'r eiddo gael ei werthu neu ei rentu. Caiff y benthyciadau eu talu cyn i'r gwaith ddechrau, ni chodir llog ac mae'n rhaid eu talu'n ôl o fewn dwy neu dair blynedd yn dibynnu a gaiff yr eiddo ei werthu neu ei rentu. Crëwyd cronfa £10 miliwn gan Lywodraeth Cymru i gefnogi'r cynllun yn 2012/13.

Dulliau

Comisiynwyd tîm o'r Ganolfan Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol Ranbarthol ym Mhrifysgol Hallam Sheffield i gynnal gwerthusiad o'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi. Y nod yw monitro effeithiolrwydd, effaith a gwerth ychwanegol y cynllun, a darparu atebolrwydd am y defnydd o arian cyhoeddus. Caiff effeithiau eu monitro drwy gasglu data'n barhaus gan awdurdodau lleol ynghylch y camau gweithredu uniongyrchol i sicrhau bod eiddo'n cael ei ddefnyddio unwaith eto, gan gynnwys ceisiadau a dderbynnir a benthyciadau a gytunir o dan y cynllun. Caiff prosesau cyflwyno eu gwerthuso drwy gysylltiad rheolaidd gyda'r swyddogion arwain enwebedig ym mhob un o'r chwe rhanbarth a thrwy e-arolwg blynyddol o bob un o'r 22 swyddog arwain yn yr awdurdodau lleol. Bydd yr adroddiad gwerthuso'n adrodd ar adegau cytunedig yn ystod tair blynedd y rhaglen. Mae'r crynodeb hwn yn darparu trosolwg o'r canfyddiadau sydd wedi ymddangos yn ystod blwyddyn gyntaf y cynllun, o fis Ebrill 2012 hyd at fis Mawrth 2013.

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

Prif Ganfyddiadau

Ceisiadau a Benthyciadau a Gymeradwywyd (Ebrill 2012 - Mawrth 2013)

Derbyniodd awdurdodau lleol yng Nghymru gyfanswm o 241 o geisiadau am fenthyciadau Troi Tai'n Gartrefi yn 2012/13. Erbyn 31 Mawrth 2013, roedd 45 o fenthyciadau wedi'u cymeradwyo, 179 yn cael eu prosesu, pedwar wedi'u gwrthod a derbyniwyd un cais ar ôl y dyddiad terfynol a osodwyd gan awdurdod lleol. Roedd nifer y benthyciadau a gymeradwywyd yn amrywio rhwng awdurdodau lleol.

Cyfanswm gwerth y 45 benthyciad a gymeradwywyd oedd £2,032,169. Darperir cyfanswm o 90 uned breswyl yn sgil sicrhau bod y 45 eiddo hyn yn cael eu defnyddio unwaith eto. Bydd y mwyafrif yn darparu llety i'w rentu a bydd bron hanner yn darparu llety fforddiadwy. Roedd y 45 eiddo a fydd yn cael eu defnyddio unwaith eto wedi bod yn wag ers bron i chwe blynedd ar gyfartaledd. Aeth chwech o'r benthyciadau a gymeradwywyd i gwmnïau cyfyngedig a 39 i berchnogion unigol. Roedd gwerth cyfartalog y benthyciadau ar gyfer eiddo sy'n

cael eu defnyddio unwaith eto gan gwmni cyfyngedig yn fwy na dwbl gwerth cyfartalog y benthyciadau a ganiatawyd i berchnogion unigol. Roedd trosoledd cyfartalog y sector preifat hefyd llawer yn fwy ar gyfer benthyciadau cymeradwy a ganiatawyd i gwmnïau cyfyngedig. Roedd y ceisiadau hyn hefyd yn fwy tebygol o gynyddu nifer yr unedau a ddarparwyd. Roedd awdurdodau lleol wedi derbyn 805 ymholiad am fenthyciadau Troi Tai'n Gartrefi nad oeddent wedi arwain at gais hyd yma. Mewn 94 achos nododd perchnogion y byddent yn cyflwyno cais. Roedd cyfanswm o 69 o berchnogion wedi'u cyfeirio at ymyrraeth arall ar gyfer cartrefi gwag. Gofynnwyd i gydlynwyr rhanbarthol roi eu barn ynghylch beth oedd y prif reswm dros y bwllch rhwng nifer yr ymholiadau a nifer y ceisiadau. Nododd pob un o'r chwe chydlynnydd rhanbarthol ddau ffactor; sef bod perchnogion yn cael trafferth gyda chymhlethdod y broses ymgeisio neu nad oedd y broses ymgeisio yn eu cymell i ymgeisio, a'r costau cysylltiedig â chyflwyno cais. Problem a nodwyd gan bedwar cydlynnydd rhanbarthol oedd nad yw

gwerth ecwiti'r eiddo'n caniatáu rhai perchnogion i wneud cais am fenthyciad i dalu cost lawn y gwaith o ystyried y gymhareb 80 y cant rhwng y benthyciad a gwerth yr eiddo a gymhwysir o dan y cynllun (ni chaiff y benthyciad fod yn fwy nag 80 y cant o werth yr eiddo llai unrhyw fenthyciadau sy'n ddyledus yn erbyn yr eiddo, fel morgais). Mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn awgrymu bod awdurdodau lleol wedi bod yn llwyddiannus o ran cyrraedd y targed a osodwyd gan Lywodraeth Cymru o dynnu i lawr y £10 miliwn cyfan o gyllid cyfalaf yn y flwyddyn ariannol 2012/13 yn erbyn y ceisiadau a dderbyniwyd. Mae hefyd yn ymddangos bod y benthyciadau a gymeradwywyd a'r benthyciadau sy'n cael eu prosesu yn 2012/13 yn darparu mwy na'r 450 o unedau a nodwyd yn wreiddiol gan awdurdodau lleol fel y rhai a gâi eu defnyddio unwaith eto wrth hawlio'r £10 miliwn o gyllid Troi Tai'n Gartrefi gan Lywodraeth Cymru.

Gweithgarwch Cartrefi Gwag yng Nghymru

Yn sgil dadansoddi, gwelir cynnydd o ran camau gweithredu

uniongyrchol² awdurdodau lleol i fynd i'r afael â chartrefi gwag yn 2012/13 a chynnydd yn nifer yr eiddo sy'n cael eu defnyddio unwaith eto. Yn 2012/13, sicrhawyd bod cyfanswm o 1,097 o eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto, gan ddarparu 1,152 o unedau llety, sef cynnydd o saith y cant o gymharu â'r sefyllfa yn 2011/12. Roedd y sefyllfa'n amrywio ar draws Cymru, gydag 14 o awdurdodau lleol yn adrodd cynnydd yn nifer yr unedau sy'n cael eu defnyddio unwaith eto, chwech yn adrodd gostyngiad ac un yn adrodd nad oedd unrhyw newid. Nid yw'r rhesymau dros yr amrywiaeth hwn yn glir, ond awgrymodd un cydlynnydd rhanbarthol bod staff mewn rhai awdurdodau lleol yn cael eu dargyfeirio yn y byrdymor oddi ar waith arall ym maes cartrefi gwag i sefydlu a gweithredu Troi Tai'n Gartrefi. Gallai hyn fod wedi arwain at ostyngiad dros dro yn yr

²Enghreifftiau o gamau gweithredu uniongyrchol yw: grantiau, benthyciadau neu gymorth ariannol arall naill ai a ddarperir neu a hwylusir gan yr awdurdod, gan ddarparu cyngor, atgyfeirio at sefydliad arall sy'n meddu ar arbenigedd perthnasol, camau gweithredu gorfodi, neu ymholiadau perchnogaeth a chamau gweithredu dilynol.

eiddo gwag sy'n cael ei ddefnyddio eto, sy'n debygol o gael ei wrthdroi mewn blynyddoedd dilynol wrth i waith a gefnogir gan Troi Tai'n Gartrefi gael ei gwblhau ac wrth i eiddo gael ei ddefnyddio unwaith eto drwy'r cynllun. Adroddodd yr awdurdodau lleol hynny a oedd yn gallu darparu data fod cynnydd rhwng 2011/12 a 2012/13 yng nghyfran y cartrefi a gafodd eu defnyddio unwaith eto fel tai fforddiadwy a chynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely a ddarparwyd fesul uned.

Mae'n ymddangos bod nifer yr eiddo gwag sy'n cael eu defnyddio unwaith eto'n adlewyrchu cynnydd yn y camau gweithredu uniongyrchol a gymerwyd gan awdurdodau lleol. Cymerodd awdurdodau lleol 1,809 o gamau gweithredu uniongyrchol ar eiddo gwag a gafodd eu defnyddio unwaith eto yn 2012/13, o gymharu â 1,372 o gamau gweithredu uniongyrchol yn 2011/12 (cynnydd yn nifer cyfartalog y camau gweithredu uniongyrchol fesul eiddo a gafodd ei ddefnyddio unwaith eto o 1.3 i 1.6).

Darpariaeth cymorth ariannol a bygythiad camau gorfodi oedd dau o'r mathau o gamau gweithredu

mwyaf cyffredin o hyd yn 2012/13, ynghyd â chyngor ac arweiniad. Mae'n anodd priodoli'r cynnydd yn y camau gweithredu uniongyrchol yn uniongyrchol i gyflwyno Troi Tai'n Gartrefi, er yr adroddwyd bod y cynllun wedi codi proffil gwaith cartrefi gwag yn fwy cyffredinol o fewn awdurdodau lleol yng Nghymru. Yn ogystal â darparu teclyn ychwanegol i awdurdodau lleol i fynd i'r afael â phroblem cartrefi gwag, adroddwyd bod Troi Tai'n Gartrefi wedi arwain at gynnydd yn yr ymrwymiad corfforaethol a'r gwariant i fynd i'r afael â'r broblem cartrefi gwag, cynnydd yn y staff sy'n gweithio i sicrhau bod eiddo gwag yn cael ei ddefnyddio unwaith eto, gwell gwybodaeth am y broblem cartrefi gwag, a gwelliannau mewn cydweithio o fewn a rhwng awdurdodau lleol a'u partneriaid. Mae'n anodd cysylltu'r cynnydd yn yr eiddo sy'n cael ei ddefnyddio unwaith eto yn 2012/13 â'r 45 benthyciad Troi Tai'n Gartrefi a gyhoeddwyd yn ystod y flwyddyn; dim ond un eiddo a gofnodwyd fel un a gafodd ei ddefnyddio unwaith eto o ganlyniad i waith a gyllidwyd gan fenthyciad Troi Tai'n Gartrefi yn 2012/13. Mae hyn i'w ddisgwyl

o ystyried mai dim ond yn yr Hydref 2012 y cafodd y benthyciadau cyntaf eu cymeradwyo. Fodd bynnag, ar ddiwedd blwyddyn gyntaf y cynllun rhagfynegodd mwyafrif swyddogion cartrefi gwag awdurdodau lleol y byddai cynnydd yn nifer yr eiddo gwag a gâi ei ddefnyddio unwaith eto yn dod yn amlwg yn yr tymor hwy o ganlyniad i Troi Tai'n Gartrefi.

Cyflwyno Troi Tai'n Gartrefi yn 2012/13

Ym mlwyddyn gyntaf cynllun Troi Tai'n Gartrefi, cafodd y seilwaith gofynnol i gyflwyno'r cynllun ei lunio, ei ddatblygu a'i weithredu. Bu'r awdurdodau lleol yn marchnata'r cynllun a sbardunwyd ceisiadau er mwyn tynnu'r £10 miliwn llawn o gyllid cyfalaf a roddwyd gan Lywodraeth Cymru ar gyfer 2012/13 i lawr. Dechreuodd awdurdodau lleol gymeradwyo benthyciadau ym mis Medi 2012. Adroddwyd rhai heriau o ran cyflwyno Troi Tai'n Gartrefi yn 2012/13. Roedd y rhain yn cynnwys agweddau ar y cynllun yr adroddwyd nad oeddent yn annog ceisiadau (fel y terfyn amser ar gyfer ad-dalu, y gymhareb o 80 y cant rhwng y benthyciad a'r gwerth,

ac eithrio perchnogion a oedd am berchnogi'r eiddo pan fyddai'r gwaith yn cael ei gwblhau) ac anawsterau rhai perchnogion wrth ymgodymu â'r broses ymgeisio. Mewn ymateb i hyn, nododd swyddogion cartrefi gwag awdurdodau lleol a chydlynwyr rhanbarthol ddwy brif ffordd o wella'r cynllun. Yn gyntaf, symleiddio'r broses ymgeisio, gan leihau'r baich gweinyddol ar ymgeiswyr a chynyddu effeithlonrwydd y broses gymeradwyo. Yn ail, cynyddu'r galw am y cynllun a sicrhau bod mwy o eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto drwy ymestyn y cymhwysedd a chynyddu'r cyfnod ad-dalu. Adroddwyd bod y grwpiau rhanbarthol wedi gwneud cyfraniad pwysig wrth gyflwyno Troi Tai'n Gartrefi a chynnig amrywiol fanteision yn sgil hynny. Yn bennaf ymhlith y rhain oedd darparu fforwm lle gallai awdurdodau lleol rannu profiadau a gofyn am gyngor ac arweiniad. Ni chodwyd unrhyw broblemau nodedig o ran gweithrediad grwpiau rhanbarthol, ond cafwyd cynigion ynghylch sut y gellid gwella'u cyfraniad. Roedd y rhain yn cynnwys caniatáu mwy o

ymreolaeth i grwpiau rhanbarthol i bennu nodweddion penodol y cynllun yn eu rhanbarth nhw a phenodi swyddog dynodedig i hwyluso cydweithredu agosach a mwy effeithiol rhwng awdurdodau lleol yn y rhanbarth ar faterion cartrefi gwag.

Adroddwyd bod y grŵp llywio cenedlaethol wedi sbarduno momentwm ar gyfer cyflwyno Troi Tai'n Gartrefi yn ystod ei flwyddyn gyntaf a darparu fforwm pwysig i ranbarthau rannu profiadau, cael cyngor ac arweiniad a chodi materion yn uniongyrchol gyda Llywodraeth Cymru. Awgrymodd cydlynwyr rhanbarthol y gellid ymestyn cylch gorchwyl y grŵp y tu hwnt i Troi Tai'n Gartrefi er mwyn mynd i'r afael â materion cartrefi gwag yn ehangach.

Rhagwelwyd y byddai rhai mân newidiadau o ran cyflwyno Troi Tai'n Gartrefi yn 2013/14. Roedd y rhain yn cynnwys cynnydd yn nifer yr awdurdodau lleol sy'n defnyddio cyllid Troi Tai'n Gartrefi i gyflawni gwaith diofyn³ a chynyddu sylw i'r

³ Mewn rhai amgylchiadau bydd awdurdod lleol yn talu i waith gael ei gyflawni ar eiddo ac adennill y costau, gan gynnwys amser staff, gan y perchennog. Gwaith diofyn o bryd i'w gilydd yw'r ffordd fwyaf effeithiol o sicrhau bod atgyweiriadau a

potensial i weithgareddau Troi Tai'n Gartrefi gefnogi cyflwyno amcanion strategol, fel hyrwyddo cynnydd o ran cyflenwi eiddo llai mewn ymateb i ddiwygio lles. Ymhlith y risgiau posibl a nodwyd o ran cyflwyno'r cynllun yn llwyddiannus yn 2013/14 roedd y posibilrwydd o alw ansicr a gostyngiad ym mewnbwn swyddogion i'r cynllun. Cododd tystiolaeth bod amrywiol fanteision ychwanegol yn deillio o'r cynllun. Yn arbennig, adroddodd mwyafrif swyddogion cartrefi gwag awdurdodau lleol fod Troi Tai'n Gartrefi'n helpu eu hawdurdod lleol i fynd i'r afael â blaenoriaethau strategol mewn meysydd polisi eraill gan gynnwys adfywio, adnewyddu cymdogaethau, iechyd cyhoeddus, digartrefedd, tai fforddiadwy, anghenion tai, a hyfforddiant a chyflogaeth. Esboniodd un swyddog awdurdod lleol, er enghraifft, fod cartrefi gwag sy'n cael eu defnyddio unwaith eto'n darparu llety sydd ei angen yn ddybryd ar gyfer cartrefi digartref y mae angen llety arnynt fel mater o flaenoriaeth.

gwaith cynnal a chadw angenrheidiol yn cael eu gwneud ar eiddo.

Awduron

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

Am wybodaeth bellach, cysylltwch
â:

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

Ymchwil Gymdeithasol Llywodraeth
Cymru, 2013

ISBN: 978-1-4734-0234-8

© Hawlfraint y Goron 2013