



# Troi Tai'n Gartrefi

## Data Monitro Allweddol hyd at fis Medi 2013

Adroddiad Dros Dro

Ymchwil Gymdeithasol

Rhif: 21/2014

### Cefndir

Cyflwynodd Llywodraeth Cymru gynllun Troi Tai'n Gartrefi fis Ebrill 2012 fel rhan o raglen waith i gyrraedd y nod o ddechrau aildddefnyddio 5,000 o dai segur yn ystod tymor presennol y llywodraeth (2012-16).

Comisiynwyd tîm o Ganolfan Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol Rhanbarthol Prifysgol Hallam, Sheffield i werthuso'r Cynllun.

Mae'r bwletin yma'n cyflwyno crynodeb o'r data monitro a gasglwyd gan awdurdodau lleol, ac mae'n cynnig trosolwg o'r ceisiadau i'r Cynllun o adeg ei lansio fis Ebrill 2012 hyd 30 Medi 2013. Dyma'r pedwerydd cyfraniad interim sy'n deillio o'r gwerthusiad, a fydd yn parhau hyd 2015.

### Data Allweddol:

- cymeradwywyd 152 o geisiadau am fenthyciad Troi Tai'n Gartref. Cymeradwywyd 107 o'r rhain rhwng Ebrill a Medi 2013
- £6,381,463 oedd cyfanswm gwerth y benthyciadau a gytunwyd, sef cyfartaledd o £42,261 y cais
- bydd y benthyciadau hyn yn helpu i dalu am waith a fydd yn arwain at ddarparu 312 o unedau llety
- bydd 38 y cant o'r unedau a ddarperir ar gael fel unedau preswyl fforddiadwy<sup>1</sup>
- roedd 104 o geisiadau ychwanegol wrthi'n cael eu hasesu ar ddiwedd y cyfnod monitro (30 Medi 2013)
- mae cyfanswm nifer yr unedau y rhagamcanir y byddant yn cael eu darparu trwy'r benthyciadau a gymeradwywyd a'r ceisiadau sydd wrthi'n cael eu prosesu yn uwch na 500.

<sup>1</sup> Yn ogystal â thai cymdeithasol, mae'r categori tai fforddiadwy yn cynnwys perchentyaeth cost isel, cydberchnogaeth a thai ar rent canolradd, lle gosodir y rhenti ar hyd at 80 y cant o lefelau rhent y farchnad.

## Rhagarweiniad

1. Mae'r bwletin yma'n rhoi crynodeb o'r data monitro a gasglwyd gan bob un o'r 22 awdurdod lleol yng Nghymru ar geisiadau Troi Tai'n Gartrefi a gafodd eu derbyn a'u prosesu rhwng 1 Ebrill 2012 (dechrau'r cynllun) a 30 Medi 2013. Dyma'r pedwerydd mewn cyfres o allbynnau sy'n deillio o'r broses barhaus o werthuso cynllun Troi Tai'n Gartrefi<sup>2</sup>. Bydd data monitro'n cael eu casglu gydol y gwerthusiad er mwyn asesu cynnydd ac effaith y cynllun, gan gynnwys camau gweithredu, allbynnau, costau ac arbedion.

## Ceisiadau Troi Tai'n Gartrefi

2. Mae dadansoddiad o ddata monitro Troi Tai'n Gartrefi yn dangos bod 303 o geisiadau wedi'u derbyn yn y cyfnod rhwng 1 Ebrill 2012 a 31 Mawrth 2013 (Tabl 1). Derbyniwyd 241 o geisiadau yn y flwyddyn 2012/13 a 62 yn ychwanegol rhwng Ebrill a Medi 2013:
  - Roedd 152 o geisiadau wedi'u cymeradwyo i gael benthyciad Troi Tai'n Gartrefi (45 yn 2012/13 a 107 rhwng Ebrill a Medi 2013)
  - Roedd 104 wrthi'n cael eu prosesu; mae hyn yn cynnwys y ceisiadau oedd wedi cael eu cymeradwyo dros dro
  - Roedd 10 wedi'u gwrthod
  - Roedd 37 wedi'u tynnu'n ôl.

## Ceisiadau a Gymeradwywyd

3. Mae'r prif bwyntiau sy'n ymwneud â'r 152 o geisiadau a gymeradwywyd yn cynnwys y canlynol:
  - £6,381,463 oedd cyfanswm gwerth y benthyciadau a gymeradwywyd ar y rhestr, sy'n cyfateb i £42,261 y cais, a £21,296 am bob uned sy'n cael ei darparu:
    - Roedd 4 benthyciad am lai na £10,000;
    - Roedd 24 benthyciad am o leiaf £10,000 ond llai na £20,000;
    - Roedd 71 benthyciad am o leiaf £20,000 ond llai na £30,000;
    - Roedd 6 benthyciad am o leiaf £30,000 ond llai na £50,000;
    - Roedd 27 benthyciad am o leiaf £50,000 ond llai na £100,000;
    - Roedd 19 benthyciad am £100,000 neu fwy.

---

<sup>2</sup> Mae modd lawrlwytho allbynnau eraill :o <http://new.wales.gov.uk/statistics-and-research/houses-into-homes/?status=open&lang=en>

- Bydd cyfanswm nifer yr unedau a ddarparwyd trwy allu ailddefnyddio tai segur yn cynyddu o 160 i 313. Bydd 53 eiddo yn cynyddu o ran nifer yr unedau sydd ynddynt. Mae hyn yn cynnwys 15 benthyciad a fydd yn creu pedair neu fwy o unedau ychwanegol, a thri benthyciad a fydd yn creu deg neu fwy o unedau ychwanegol.
- Mae tri deg un o'r ceisiadau a gymeradwywyd yn cynnwys ailddefnyddio eiddo amhreswyl fel unedau preswyl.
- Benthyciadau a gymeradwywyd oedd wedi talu'r rhan fwyaf o'r costau oedd yn gysylltiedig ag ailddefnyddio eiddo yn achos 124 o'r 146 cais lle roedd y wybodaeth berthnasol ar gael. O'r 124 yma, y benthyciad y cytunwyd arno oedd wedi talu'r gost lawn ar gyfer 46 o geisiadau, a mwy na 75 y cant o gyfanswm y gost yn achos 42 o geisiadau eraill.
- £4,804,000 oedd cyfanswm gwerth y cyfraniadau personol neu sector preifat a gofnodwyd, sef y cyfartaledd o £32,904 am bob benthyciad a gymeradwywyd.
- Gofynnwyd i'r ymgeiswyr amcangyfrif gwerth disgwylidig yr eiddo yn ei gyflwr presennol a'i gyflwr ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau. Darparwyd data ar gyfer 131 o geisiadau. Ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau:
  - disgwylir i werth yr eiddo ar gyfartaledd gynyddu o ychydig dros £110,000, neu 108 y cant. Mae'n ymddangos bod hyn yn adlewyrchu'r cynnydd yn nifer yr unedau fydd ar gael wrth i'r eiddo gael ei ailddefnyddio, o 160 i 313;
  - bydd gwerth disgwylidig yr eiddo'n uwch ymhob achos lle roedd y data ar gael; disgwylir i werth 56 o'r 130 eiddo (sef 43 y cant) ddyblu o leiaf
  - mae'r cynnydd cyfartalog a ragfyneir yn amrywio yn ôl y newid yn nifer yr unedau fydd ar gael: disgwylir i werth eiddo lle nad oes newid yn nifer yr unedau gynyddu o ychydig dan £55,000 ar gyfartaledd; disgwylir i werth eiddo a fydd yn cynnig hyd at dair uned ychwanegol gynyddu o £132,500 ar gyfartaledd; a disgwylir i werth eiddo a fydd yn cynnig pedair neu fwy o unedau ychwanegol gynyddu o bron i £370,000.
- Roedd y rhan fwyaf o'r eiddo wedi bod yn wag am fwy na blwyddyn (127 allan o 147). Roedd 57 wedi bod yn wag am bum mlynedd neu fwy a 30 wedi bod yn wag am 10 mlynedd neu fwy.
- Bydd 83 y cant (125) o'r 150 o fenthyciadau y cafwyd data ar eu cyfer yn darparu unedau i'w rhentu, 22 yn darparu unedau i'w gwerthu a thri i'w rhentu neu'u gwerthu.

- Bydd 38 y cant (96) o'r unedau a ddarparwyd gan y 128 o fenthyciadau y cafwyd data ar eu cyfer yn gartrefi fforddiadwy<sup>3</sup>.
- Bydd 49 y cant (74) o'r 150 o geisiadau a gymeradwywyd (lle cafwyd data ar eu cyfer) yn sicrhau bod eiddo segur y mae ei ddiwyg allanol wedi bod yn cael effaith negyddol ar yr ardal leol, bellach yn cael eu hailddefnyddio.
- Cofnodwyd bod y gwaith ar 21 eiddo wedi'i gwblhau.
- Nodwyd bod 14 eiddo eisoes yn cael eu hailddefnyddio erbyn Medi 2013.
- Roedd pedwar benthyciad wedi'u talu'n llawn, a oedd yn caniatáu i £114,000 o gyllid benthyciadau gael ei ailgylchu.

### **Ceisiadau sydd wrthi'n Cael eu Prosesu**

4. Adroddodd yr Awdurdodau Lleol bod 104 o geisiadau pellach wrthi'n cael eu prosesu ar ddiwedd y cyfnod monitro (30 Medi 2013). Gall cynigion newid yn ystod y broses gymeradwyo, ond mae'r pwyntiau allweddol ynghylch bwriadau datganedig y ceisiadau hyn yn cynnwys y canlynol:
  - £3,733,498 oedd cyfanswm yr arian benthycia y gwnaed cais amdano yn y 79 o geisiadau y cafwyd data ar eu cyfer, sef cyfartaledd o £47,259 y cais
  - disgwylir i nifer yr unedau arfaethedig yn y 92 eiddo y cafwyd data ar eu cyfer gynyddu o 93 i 248
  - roedd 82 o'r 88 eiddo y cafwyd data ar eu cyfer wedi bod yn wag am fwy na blwyddyn. Roedd 23 wedi bod yn wag am 10 mlynedd neu fwy.
  - roedd ymgeiswyr ar gyfer 66 o'r 78 o geisiadau y cafwyd data ar eu cyfer yn bwriadu darparu llety ar rent, 7 yn bwriadu darparu llety i'w gwerthu, a 5 yn bwriadu darparu llety i'w gosod ar rent neu i'w gwerthu
5. Rhoddodd awdurdodau lleol wybod eu bod wedi derbyn 1,091 o ymholiadau pellach ynghylch cynllun benthycia Troi Trai'n Gartrefi nad oeddent eto wedi arwain at wneud cais. Mewn 80 o achosion, dywedodd perchnogion y byddent yn cyflwyno cais. Atgyfeiriwyd cyfanswm o 91 o berchnogion at raglen ymyrraeth arall ar gyfer cartrefi gwag.
6. Rhoddodd awdurdodau lleol wybod bod staff wedi treulio 1,209 o ddyddiau'n rheoli cronfa fenthycia Troi Tai'n Gartrefi yn ystod chwe mis cyntaf blwyddyn ariannol 2013/14. Roedd yr amser a dreuliwyd yn amrywio o 10 diwrnod neu lai mewn dau awdurdod lleol i 150 diwrnod neu fwy mewn tri awdurdod lleol. Yn ystod blwyddyn

<sup>3</sup> Yn ogystal â thai cymdeithasol, mae'r categori tai fforddiadwy yn cynnwys perchentyaeth cost isel, cydberchnogaeth a thai ar rent canolradd, lle gosodir y rhenti ar hyd at 80 y cant o lefelau rhent y farchnad.

ariannol lawn 2012/13 rhoddodd yr Awdurdodau Lleol wybod fod staff wedi treulio 2,419 diwrnod yn rheoli'r gronfa.

### **Perfformiad yn erbyn y Targedau**

7. Trwy ychwanegu gwerth y 152 benthyciad a gymeradwywyd at werth y ceisiadau sydd wrthi'n cael eu prosesu, ceir cyfanswm o £10,114,961, ers mis Ebrill 2012. Gan dybio bod gwerth cyfartalog y 25 o geisiadau ychwanegol sydd wrthi'n cael eu prosesu na chafwyd data ar eu cyfer yn debyg i'r rhai y cafwyd data ar eu cyfer, yna byddai cyfanswm gwerth y benthyciadau a gymeradwywyd a'r benthyciadau sydd wrthi'n cael eu prosesu ychydig dan £11.3 miliwn ers Ebrill 2012. Mae'r ffigur hwn yn dangos bod awdurdodau lleol wedi llwyddo i gyrraedd y targed a osodwyd gan Lywodraeth Cymru I hawlio a dyrannu'r £10 miliwn llawn oedd ar gael yn 2012/13, ond nid ydynt eto'n barod i hawlio a dyrannu'r £10 miliwn ychwanegol a oedd ar gael yn 2013/14.
8. Trwy ychwanegu nifer yr unedau a fyddai'n cael eu darparu gan y 151 benthyciad a gymeradwywyd at nifer yr unedau a fyddai ar gael yn sgil y ceisiadau sydd wrthi'n cael eu prosesu, ceir cyfanswm o 561 o unedau. Mae hyn yn cynyddu i 593 o unedau os tybir bod y 12 o geisiadau ychwanegol sydd wrthi'n cael eu prosesu ond na chafwyd gwybodaeth ar eu cyfer yn darparu nifer debyg o unedau ar gyfartaledd.

### **Camau Nesaf**

9. Mae tîm o Ganolfan Ymchwil Economaidd a Chymdeithasol Rhanbarthol ym Mhrifysgol Hallam, Sheffield wedi'i gomisiynu gan Lywodraeth Cymru i gynnal gwerthusiad o gynllun Troi Tai'n Gartrefi. Y nod yw monitro effeithiolrwydd, effaith a gwerth ychwanegol y cynllun, a chynnig atebolrwydd ar gyfer y defnydd o arian cyhoeddus. Mae'r bwletin hwn yn cyflwyno'r data monitro allweddol a gasglwyd rhwng Ebrill 2012 a Medi 2013, sef y 18 mis yn dilyn lansio'r cynllun. Adroddiad gwerthuso diwedd yr ail flwyddyn fydd yn cael ei gynhyrchu nesaf. Bydd hwn yn manylu ar brofiadau ymarferwyr wrth iddynt roi'r cynllun ar waith, a bydd yn tystio i'w effaith yng nghyd-destun gweithgareddau eraill gan awdurdodau lleol i ailddefnyddio eiddo segur. Byddwn yn cyhoeddi adroddiad terfynol yn ystod haf 2015. Bydd pob adroddiad ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru yn:  
<http://wales.gov.uk/statistics-and-research/?skip=1&lang=cy>

**Tabl 1: Crynodeb o'r Ceisiadau i gynllun Troi Tai'n Gartrefi a dderbyniwyd rhwng1 Ebrill 2012 a 30 Medi 2013**

	Benthyciadau a Gymeradwywyd				Ceisiadau sy'n cael eu prosesu	Ceisiadau eraill <sup>3</sup>
	Nifer	Cyfanswm Gwerth (£)	Gwerth Cyfartalog (£)	Nifer yr unedau i'w darparu	Nifer	Nifer
<b>Gogledd Cymru</b>	<b>42</b>	<b>2,185,344</b>	<b>52,032</b>	<b>114</b>	<b>13</b>	<b>14</b>
Sir Y Fflint	7	525,000	75,000	22	0	2
Wrecsam	13	496,390	38,184	25	3	2
Gwynedd	9	466,100	51,789	26	3	0
Ynys Môn	6	336,987	56,165	19	1	4
Conwy	4	288,480	72,120	19	6	2
Sir Ddinbych	3	72,387	24,129	3	0	4
<b>Canolbarth a Gorllewin</b>	<b>21</b>	<b>762,171</b>	<b>36,294</b>	<b>31</b>	<b>26</b>	<b>2</b>
Powys	8	377,171	47,146	16	1	0
Sir Gaerfyrddin	6	173,000	28,833	7	16	1
Ceredigion	4	137,000	34,250	6	1	0
Sir Benfro	3	75,000	25,000	2	8	1
<b>Gwent</b>	<b>33</b>	<b>1,193,722</b>	<b>36,173</b>	<b>56</b>	<b>20</b>	<b>5</b>
Blaenau Gwent	12	589,943	49,162	28	1	2
Sir Fynwy	6	230,677	38,446	10	4	0
Torfaen	8	161,902	20,238	8	7	1
Caerffili	3	133,300	44,433	6	5	2
Casnewydd	4	77,900	19,475	4	3	0
<b>Bae'r Gorllewin</b>	<b>22</b>	<b>833,000</b>	<b>37,864</b>	<b>42</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Castell-nedd Port Talbot	9	293,000	32,556	20	2	7
Pen-y-bont ar Ogwr	4	275,000	68,750	9	8	3
Abertawe	9	265,000	29,444	13	0	0
<b>Caerdydd a'r Fro</b>	<b>16</b>	<b>833,615</b>	<b>55,574</b>	<b>43</b>	<b>11</b>	<b>12</b>
Caerdydd	14	808,615	57,758	41	8	8
Bro Morgannwg	2	25,000	25,000	2	3	4
<b>Cwm Taf</b>	<b>18</b>	<b>573,610</b>	<b>31,867</b>	<b>27</b>	<b>24</b>	<b>4</b>
Rhondda Cynon Taf	9	373,610	41,512	18	23	4
Merthyr Tudful	9	200,000	22,222	9	1	0
<b>Cymru</b>	<b>152</b>	<b>6,381,463</b>	<b>42,261</b>	<b>313</b>	<b>104</b>	<b>47</b>

Ffynhonnell: Data monitro Troi Tai'n Gartrefi

<sup>3</sup> Mae ceisiadau eraill yn cynnwys: ceisiadau a wrthodwyd (10) a cheisiadau a dynnwyd yn ôl (37)