

Eiddo gwag

Hydref 2019



Cynulliad Cenedlaethol Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl, i ddeddfu ar gyfer Cymru, i gytuno ar drethi yng Nghymru, ac i ddwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol:
www.cynulliad.cymru/SeneddCymunedau

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

**Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1NA**

Ffôn: **0300 200 6565**

E-bost: **SeneddCymunedau@cynulliad.cymru**

Twitter: **[@SeneddCLILCh](https://twitter.com/SeneddCLILCh)**

© **Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2019**

Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difriol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Eiddo gwag

Hydref 2019



Am y Pwyllgor

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 28 Mehefin 2016. Ceir ei gylch gwaith yn:
www.cynulliad.cymru/SeneddCymunedau

Cadeirydd y Pwyllgor:



John Griffiths AC
Llafur Cymru
Dwyrain Casnewydd

Aelodau cyfredol y Pwyllgor:



Dawn Bowden AC
Llafur Cymru
Merthyr Tudful a Rhymini



Huw Irranca-Davies AC
Llafur Cymru
Ogwr



Mark Isherwood AC
Ceidwadwyr Cymreig
Gogledd Cymru



Caroline Jones AC
Plaid Brexit
Gorllewin De Cymru



Leanne Wood AC
Plaid Cymru
Rhondda

Cynnwys

Rhagair y Cadeirydd.....	5
Argymhellion.....	6
Cefndir.....	9
Ymgysylltu a chasglu tystiolaeth.....	9
1. Effaith eiddo gwag ar gymunedau.....	11
1.1. Dull gweithredu strategol.....	13
1.2. Dulliau cymunedol ehangach.....	16
1.3. Cysylltu â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.....	17
Ein barn ni.....	18
2. Ailddefnyddio eiddo gwag.....	20
2.1. Swyddogion eiddo gwag.....	20
2.2. Monitro perfformiad awdurdodau lleol a data ar gartrefi gwag.....	22
2.3. Arbenigedd cyfreithiol.....	26
Ein barn ni.....	27
3. Pwerau Gorfodi.....	30
3.1. Y pwerau sydd ar gael i awdurdodau lleol.....	30
3.2. A oes angen pwerau ychwanegol?.....	37
Gorchmynion Gwerthu Gorfodol.....	38
Ein barn ni.....	40
4. Gweithio gyda pherchnogion eiddo gwag.....	43
4.1. Darparu cyllid i adnewyddu eiddo gwag.....	43
“Troi tai'n gartrefi”.....	44
Cynllun grant Cartref Gwag.....	46
Empty Homes Wales.....	46
4.2. Gweithio gyda pherchnogion i ddarparu tai fforddiadwy sy'n effeithlon o ran ynni.....	48
Ein barn ni.....	51
4.3. Diogelu data.....	52

Cefndir deddfwriaethol	54
Ein barn ni	55
5. Premiymau'r dreth gyngor	56
5. 1. Effaith cyflwyno premiwm.....	58
Osgoi	58
Adnoddau	60
5. 2. Refeniw a gesglir gan y premiwm	61
5. 3. Cynyddu'r premiwm.....	62
Ein barn ni	64
Atodiad A: Ymatebion i'r ymgynghoriad	66
Atodiad B: Yr amserlen o ran tystiolaeth lafar	67
Atodiad C: Llythyr gan y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol	
.....	68

Rhagair y Cadeirydd

Mae tua 27,000 o gartrefi yn y sector preifat yng Nghymru wedi bod yn wag ers mwy na chwe mis. Rydym i gyd yn ymwybodol o eiddo o'r fath yn ein cymunedau a'r niwsans a'r malltod y gallant eu hachosi. Gallant achosi problemau a niwed mawr i bobl ac awdurdodau lleol fel ei gilydd. Yn ogystal â denu ymddygiad gwrthgymdeithasol, creu problemau iechyd yr amgylchedd a chyfrannu at ddirywiad cyffredinol eu cymdogaethau, maent hefyd yn adnodd sy'n cael ei wastraffu. Mae hyn yn arbennig o rwystredig o ystyried bod prinder tai.

Mae yna fentrau sydd â'r nod o leihau nifer yr eiddo gwag. Mae'r rhain wedi gwneud rhywfaint o gynnydd, ond mae cyfyngiadau ac anawsterau yn golygu nad ydynt yn berthnasol ym mhob sefyllfa.

Mae llawer o berchnogion nad ydynt yn dymuno gweld eu heiddo yn gorwedd yn segur a dylid eu cynorthwyo i'w hailddefnyddio. Pan fydd ymdrechion i fynd i'r afael â'r broblem yn methu'n anffurfiol, mae gan awdurdodau lleol bwerau i ymdrin ag eiddo gwag; ond nid yw hyn yn fater syml. Mae'n broses lafurus iawn ac nid oes sicrwydd y bydd yn llwyddiannus.

Dylai camau gorfodi fod yn opsiwn ymarferol mewn nifer fwy o achosion. Rydym yn ymchwilio i rai o'r rhwystrau ac yn awgrymu ffyrdd o wella'r prosesau er mwyn gwneud hyn yn bosibl.

Gall mynd i'r afael â'r broblem eiddo gwag wneud cyfraniad sylweddol tuag at adfywio cymunedol ehangach; gall wneud ardal yn fwy deniadol a chynyddu'r stoc dai sydd ar gael. Fodd bynnag, mae'n bwysig ystyried anghenion cymunedau unigol a sicrhau bod camau gweithredu yn cael eu teilwra'n briodol.

Mae'r adroddiad hwn yn gwneud cyfres o argymhellion, a fyddai, yn fy marn i, yn gwneud cyfraniad sylweddol at leihau nifer yr eiddo gwag yn ein cymunedau.

John Griffiths AC
Cadeirydd

Argymhellion

Argymhelliad 1. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gydag awdurdodau lleol i ddatblygu cynllun gweithredu cenedlaethol ar gyfer mynd i'r afael ag eiddo gwag sy'n pennu blaenoriaethau a thargedau i'r rhoi ar waith, gan ystyried yr argymhellion yn yr adroddiad hwn. Dylai hyn gynnwys amcanion a thargedau penodol ar gyfer gweithredu. Dylid cyhoeddi'r cynllun gweithredu erbyn mis Hydref 2020..... Tudalen 19

Argymhelliad 2. Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru, yn ei gwaith gydag awdurdodau lleol a phartneriaid eraill, bwysleisio pwysigrwydd dulliau cymunedol i sicrhau bod yr agwedd hon yn cael ei blaenoriaethu a bod cynlluniau ar gyfer ymdrin ag eiddo gwag yn adlewyrchu barn cymunedau yn briodol.
..... Tudalen 19

Argymhelliad 3. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gydag awdurdodau lleol i ddeall yr effaith y gall penodi swyddog penodedig i fod yn gyfrifol am eiddo gwag ei chael. Dylai weithio gyda nhw i alluogi'r rôl neu'r swyddogaeth benodol hon i fod ar gael i bob awdurdod ledled Cymru. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried darparu adnoddau i gefnogi ei gweithrediad os oes angen. Dylid ystyried a all mwy nag un awdurdod rannu swyddog penodedig, os yw hynny'n briodol i faint y broblem yn lleol..... Tudalen 28

Argymhelliad 4. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda CLILC i ddiweddarau Mesur Atebolrwydd Cyhoeddus/013 er mwyn mesur llwyddiant y camau i aildddefnyddio eiddo a fu'n wag ers 12 mis hytrach na'r 6 mis cyfredol..... Tudalen 28

Argymhelliad 5. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda CLILC ac Asiantaeth y Swyddfa Brisió i ddatblygu dull o gasglu data ar eiddo gwag nad yw'n dibynnu'n llwyr ar restr brisió'r dreth gyngor er mwyn cynnwys eiddo sydd wedi dadfeilio ac eiddo dibreswyl yn PAM/013..... Tudalen 29

Argymhelliad 6. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru 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 dyddiad ar gyfer gweithredu hyn yn y cynllun gweithredu ar eiddo gwag a argymhellwyd gennym.
..... Tudalen 29

Argymhelliad 7. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda CLILC i gynnal adolygiad o'r pwerau gorfodi statudol cyfredol sydd ar gael i awdurdodau lleol 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 gynnwys asesiad o'r cynnig i gyflwyno proses Gorchymyn Gwerthu Gorfodol yn yr Alban, a ph'un a fyddai dull o'r fath yn addas yng Nghymru. Dylai cwmpas yr adolygiad hefyd gynnwys sut y gall Llywodraeth Cymru indemnio costau camau gorfodi a gymerir gan awdurdodau lleol..... Tudalen 41

Argymhelliad 8. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn bwrw ymlaen â'i hyfforddiant arfaethedig i swyddogion ac aelodau awdurdodau lleol ar yr opsiynau gorfodi sydd ar gael i'w cynorthwyo i fynd i'r afael ag eiddo gwag, ac yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Cynulliad ar y cynnydd o ran cynnal y sesiynau erbyn Pasg 2020. Tudalen 42

Argymhelliad 9. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru a CLILC yn adolygu'r cymorth y mae'n ei ddarparu i gynlluniau sy'n cynnig cymorth ariannol i berchnogion eiddo gwag yn rheolaidd. Dylai hyn asesu effeithiolrwydd cynlluniau presennol, gyda'r bwriad o ddatblygu atebion cyllido hyblyg sy'n sensitif i anghenion lleol yn y dyfodol. Tudalen 51

Argymhelliad 10. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda'r sector cymdeithasau tai i ddeall yn well y prosiectau sydd ganddi ar waith i aildefnyddio eiddo gwag fel tai fforddiadwy. Dylai'r canfyddiadau gael eu rhannu fel enghreifftiau o arfer da gyda landlordiaid cymdeithasol eraill. Dylai Llywodraeth Cymru hefyd ystyried y potensial i gyflwyno cynlluniau tebyg ledled Cymru a, lle bo angen, dyrannu adnoddau i alluogi hyn i ddigwydd..... Tudalen 52

Argymhelliad 11. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn egluro'r sefyllfa gyfreithiol sy'n ymwneud ag awdurdodau lleol yn rhannu gwybodaeth sy'n ymwneud ag eiddo gwag ac yn darparu arweiniad ar hynny. Dylai hyn gynnwys dewisiadau amgen ymarferol os yw awdurdodau lleol wedi'u cyfyngu o ran yr hyn y gallant ei rannu oherwydd y Rheoliadau Diogelu Data Cyffredinol. Tudalen 55

Argymhelliad 12. Rydym yn argymell 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. Dylai Llywodraeth Cymru adrodd yn ôl i'r Cynulliad ar ei chanfyddiadau..... Tudalen 64

Argymhelliad 13. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru a CLILC yn cynnal ymarfer i asesu a yw pobl yn cymryd camau i osgoi talu premiwm y dreth gyngor, gan gynnwys newid categori eiddo i fod yn llety hunanarlwyo neu drwy honni bod

aelod o'r teulu wedi symud i eiddo gwag er mwyn cael disgownt person sengl. Pe bai'r ymarfer yn dangos cynnydd sylweddol mewn arferion o'r fath, dylid cymryd camau pellach i atal pobl rhag osgoi premiymau'r dreth gyngor.....Tudalen 65

Cefndir

1. Ar 1 Ebrill 2018 roedd tua 27,000 o eiddo preswyl gwag hirdymor yn y sector preifat yng Nghymru, yn ôl yr amcangyfrifon diweddaraf.¹ Mae nifer yr eiddo gwag hirdymor yn y sector tai cymdeithasol oddeutu 1,400.
2. Mae Llywodraeth Cymru wedi gosod targed i aildddefnyddio 5,000 o gartrefi gwag yn ystod y Pumed Cynulliad. Mae ystod eang o offer statudol ac anstatudol ar gael i awdurdodau lleol ddelio â'r problemau sy'n gysylltiedig ag eiddo gwag.
3. Cytunwyd i gynnal yr ymchwiliad hwn i ddeall yn well beth yw maint ac effaith y broblem ac i asesu effeithiolrwydd y mesurau i ddelio â'r sefyllfa. Nod y cylch gorchwyl oedd ystyried:
 - I ba raddau y mae eiddo gwag yn effeithio ar y cyflenwad o dai fforddiadwy yng Nghymru;
 - Effaith eiddo gwag ar gymunedau yng Nghymru a'r heriau y mae awdurdodau yn eu hwynebu wrth geisio ymdrin â'r broblem hon;
 - I ba raddau y mae gan awdurdodau lleol y pwerau deddfwriaethol sydd eu hangen arnynt i ymdrin ag eiddo gwag;
 - Esiamplau o arfer gorau wrth droi eiddo gwag yn dai fforddiadwy ac effeithlon o ran ynni;
 - I ba raddau y mae awdurdodau lleol wedi manteisio ar y newidiadau a gyflwynwyd gan *Ddeddf Tai (Cymru) 2014*, sy'n rhoi disgrisiwn iddynt godi premiwm y dreth gyngor ar dai gwag, ac effeithiolrwydd y polisi hwn.

Ymgysylltu a chasglu tystiolaeth

4. Rhwng 18 Ebrill a 31 Mai 2019, cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus gennym. Daeth 24 o ymatebion i law gan ystod o sefydliadau. Mae manylion y rhai a roddodd dystiolaeth lafar ac a ymatebodd i'n hymgynghoriad ar gael fel atodiadau i'r adroddiad hwn. Clywsom dystiolaeth lafar gan y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol (y Dirprwy Weinidog) ar 17 Gorffennaf 2019.
5. Yn ogystal, cynhaliwyd arolwg gennym i gasglu barn y cyhoedd. Y nod oedd clywed gan ystod mor amrywiol â phosibl o ddinasyddion Cymru, ac roedd yn

¹ [InfoBase Cymru](#) - Dewiswch y tab "Show/Hide related data" i weld y ffigurau

cynnwys cwestiynau cyffredinol ochr yn ochr â rhai penodol i berchnogion eiddo gwag. Hyrwyddwyd yr arolwg yn helaeth drwy amrywiaeth o sianelau:

- Drwy'r rhwydweithiau o randdeiliaid allweddol;
- Ar wefan Cynulliad Cenedlaethol Cymru a llwyfannau cyfryngau cymdeithasol;
- Pobl sy'n cymryd rhan yn ymweliadau Addysg ac Ymgysylltu â Phobl Ifanc y Cynulliad, sesiynau allgymorth ac ymweliadau â'r Senedd ac Adeilad Pierhead.

6. Daeth cyfanswm o 403 o ymatebion i law.

1. Effaith eiddo gwag ar gymunedau

Mae eiddo gwag yn adnodd tai sy'n cael ei wastraffu a gallant hefyd ddifetha cymunedau cyfagos.

7. Roedd cytundeb eang ymhlith y rhai a ymatebodd i'n hymgyngoriad bod eiddo gwag yn cael effaith niweidiol ar gymunedau. Dywedodd ymatebwyr wrthym fod eiddo gwag:

- yn adnodd tai a oedd yn cael ei wastraffu;
- yn denu ymddygiad gwrthgymdeithasol megis fandaliaeth, tipio anghyfreithlon a llosgi bwriadol;
- yn difetha'r gymuned gan achosi problemau amgylcheddol, denu fermin a phlâu a niwsans statudol megis llaith sy'n effeithio ar eiddo cyfagos;
- yn arwain at ostyngiad yng ngwerth eiddo cyfagos;
- yn cyfrannu at ddirywiad cyffredinol ardaloedd;
- yn gost i'r economi - drwy gostau i berchnogion yn sgil colli incwm ac o bosibl treth gyngor ychwanegol, yn ogystal â chostau i ystod o wasanaethau cyhoeddus (nid dim ond awdurdodau lleol, ond eraill gan gynnwys y gwasanaethau brys) yn sgil delio â phroblemau mewn ffordd adweithiol.

8. Ategwyd pryderon o'r fath gan y rhai a ymatebodd i'n harolwg cyhoeddus. Dywedodd 60.9% o'r ymatebwyr fod golwg eiddo gwag yn difetha'r gymuned a theimlai 31.4% o'r ymatebwyr fod gwerth eiddo cyfagos wedi gostwng oherwydd eiddo gwag.²

9. Nododd y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Preswyl (ARLA):

“Empty homes are often seen as a blight on the community, resulting in a contribution to a general decline in the area, and sometimes going as far as decreasing the value of surrounding properties. A result of this is that empty homes make the surrounding area a less desirable place to live. This creates a cycle where people with the means to leave the

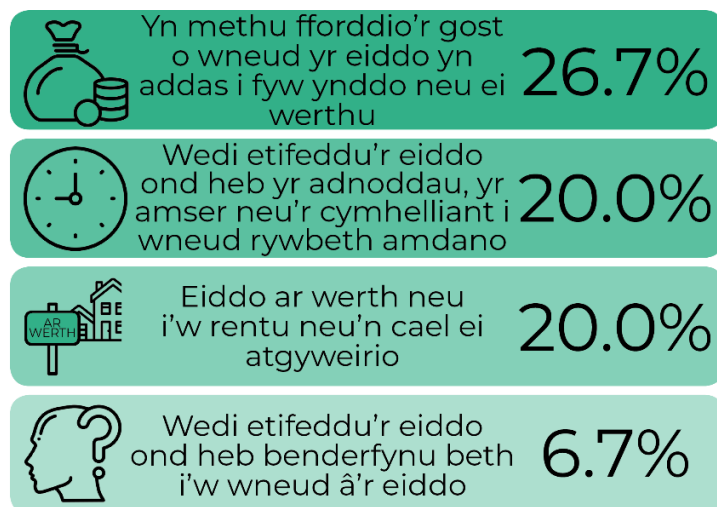
² [Ymchwiliad i Eiddo Gwag - dadansoddiad o'r arolwg](#)

area do so, leaving those without “stuck” in an area blighted by empty properties, and little appetite for new incomers to the area.”³

10. Clywsom y gall eiddo fod yn wag am amryw resymau:

- efallai na fydd y perchennog yn gallu talu'r gost o wneud yr eiddo yn addasu i fwy ynddo/i'w werthu;
- efallai bod yr eiddo wedi'i etifeddu ac nad oes gan y perchnogion newydd, nad ydynt o bosibl yn byw yn lleol, yr adnoddau, yr amser na'r cymhelliant i ymdrin â'r eiddo;
- gall yr eiddo fod wedi'i leoli uwchben adeilad masnachol, megis siop, a bod y perchennog wedi dewis peidio â gosod yr adeilad;
- efallai y bydd y perchennog eisiau gwerthu'r eiddo, ond yn methu â dod o hyd i brynwr oherwydd cyflwr yr eiddo neu ffactorau eraill fel marchnad dai ble mae'r galw'n isel;
- mewn rhai achosion, efallai y bydd gan y perchennog ddisgwyliadau afrealistig ynghylch gwerth yr eiddo, felly bydd yn amharod i werthu ar bris y farchnad; a
- lle mae awdurdod lleol yn ymwneud â'r eiddo, gallant wynebu perchnogion nad ydynt yn barod i gydweithredu ac sy'n amharod i ymgysylltu â nhw, neu'n ei chael hi'n anodd dod o hyd i'r perchennog.

11. Nododd y perchnogion eiddo gwag a ymatebodd i'n harolwg y rhesymau canlynol pam fod eu eiddo'n wag:⁴



³ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 17, ARLA NAEA Propertymark

⁴ [Ymchwiliad i Eiddo Gwag - dadansoddiad o'r arrolwg](#)

1.1. Dull gweithredu strategol

12. Mae Panel Arbenigol Cymru Gyfan ar Dai yn y Sector Preifat (y Panel Arbenigol) yn cynnwys uwch swyddogion tai o'r holl Awdurdodau Lleol sydd â chyfrifoldeb am eiddo gwag. Dywedodd y Panel Arbenigol wrthym y dylai fod gan bob awdurdod lleol swyddog eiddo gwag penodedig fan leiaf, yn gweithredu ar sail Strategaeth Eiddo Gwag effeithiol. Nododd hefyd nad oes dull corfforaethol bob amser o fynd i'r afael â'r broblem. Dangosodd ystadegau a roddwyd inni gan y Dirprwy Weinidog fod gan y mwyafrif o awdurdodau lleol strategaeth eiddo gwag, ond nid pob awdurdod.⁵ Er bod awdurdodau lleol yn ymateb yn dda o ran ymdrin ag effaith tymor byr eiddo gwag, megis materion iechyd yr amgylchedd, galwodd tystion am ddull strategol, ar lefel awdurdodau lleol yn bennaf, o fynd i'r afael â'r broblem ehangach.

13. Nododd un ymatebydd i'n harolwg:

“nid yw awdurdodau lleol yn ystyried y mater o gartrefi gwag mewn ffordd gyfannol a'r manteision sydd ar draws gwasanaethau. Yn aml, mae'n rhaid i un swyddog cartrefi gwag reoli'r mater cystal â phosibl heb fawr o flaenoriaeth strategol i'r mater.”⁶

14. Esboniodd Partneriaeth Cartrefi Gwag yr Alban sut mae dull ehangach o fynd i'r afael ag eiddo gwag yn ysgogi mwy o ymrwymiad i ddod o hyd i atebion tymor hwy i'r broblem, yn hytrach nag awdurdod lleol yn ymateb i'r canlyniadau ad-hoc:

“it's really important for councils to take a strategic approach. A strategy will give consideration to councils to understand where their empty properties are, why they became empty and why they remain empty. If there's an empty homes officer on the ground, it'll give them a clear direction to work towards, and they will be able to establish priorities so they understand which parts will be more important and can identify policy solutions. Now, often, officers can identify policy solutions, but if there's no strategy, then there is no commitment at decision-maker level, and they then come across barriers. So, if you've got a strategy in place, then they have a clear direction and a clear commitment at that level.”⁷

⁵ [ELGC\(5\)-24-19 papur 6. Llythyr gan y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol, 6 Awst 2019](#)

⁶ [Ymchwiliad i Eiddo Gwag - dadansoddiad o'r arolwg](#)

⁷ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 19

15. Clywsom y gall dulliau awdurdodau lleol o ddelio ag eiddo gwag fod yn dameidiog, gan fod gwahanol adrannau yn delio â phroblemau penodol yn hytrach na gweithio'n strategol. Awgrymodd Action on Empty Homes y dylai dull gweithredu strategol fynd law yn llaw â chynllun cyflawni ac y dylai hwnnw:

“include delivery protocols between the various bits of the council, [...]and there need to be agreed outcomes.”⁸

16. Aeth Action on Empty Homes ymlaen i ddweud y gall strategaeth gorfforaethol ddarparu eglurder i swyddogion awdurdodau lleol ynghylch y materion y dylent eu blaenoriaethu:

“Which brings us back to the corporate strategic approach, because there are conflicting priorities. It's only reasonable, I think, for a local authority to give clear guidance to legal departments, empty homes staff, enforcement teams, and so on, about what their priorities are. So, if you're in the legal team and something around empty properties lands on your desk, it's okay to prioritise it. That's what the local authority wants you to prioritise.”⁹

17. Clywsom gan gynrychiolwyr awdurdodau lleol y byddai'r mwyafrif yn anelu at gael dull strategol o ymdrin ag eiddo gwag fel rhan o'u strategaeth dai gyffredinol, ond y bydd gan bob un ei flaenoriaethau lleol.¹⁰ Dywedodd y cynrychiolydd o Gyngor Abertawe wrthym am yr angen i sicrhau cydbwysedd rhwng:

“long-term, strategic type of work and approach as well as dealing with the ad hoc, reactive issues that are maybe more short term or that are quite pertinent at a given point in time—if a property's been broken into or there's something like a dangerous structure element to it that needs resolving straight away. But I think the overall approach would be that local authorities would try to look at them strategically as far as their local priorities and their resources allow as well.”¹¹

⁸ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 25

⁹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 69

¹⁰ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 144

¹¹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 145

18. Ymhelaethodd y cynrychiolydd o Gyngor Sir Ceredigion, a Chadeirydd y Panel Arbenigol, ar y blaenoriaethau sy'n cystadlu â'i gilydd sy'n wynebu awdurdodau lleol wrth gydbwyso'r angen i ymdrin ag eiddo gwag ochr yn ochr â gwasanaethau allweddol eraill:

“from a strategic perspective, it does depend on the local authority, then, where an empty property sits within the strategic priorities of that local authority against competing resources as regards social care, education, regeneration—that’s a key deliverer—but that’s where we do sit, realistically.”¹²

19. Dywedodd Cyngor Sir Caerfyrddin wrthym fod ganddo gynllun gweithredu ar waith sydd wedi ei alluogi i neilltuo adnoddau at y dibenion hynny. Clywsom mai rhan o rôl swyddog eiddo gwag i'r awdurdod yw:

“co-ordinate the activity of the local authority across those departments to ensure that we have a unified approach to these empty properties.”¹³

20. Teimlai'r Dirprwy Weinidog y gallai dull strategol gan awdurdodau lleol gynorthwyo i gyflawni dull gweithredu mwy cydgysylltiedig a chyson ledled Cymru.¹⁴

21. Nododd papur tystiolaeth Llywodraeth Cymru fod tîm ymroddedig wedi'i sefydlu yn Llywodraeth Cymru yn ddiweddar i “adolygu cymorth pwrpasol i bob awdurdod sy'n barod i weithio” gyda hi.¹⁵ Clywsom y bydd y tîm yn darparu cefnogaeth i awdurdodau lleol drwy adolygu a ellir cydamseru ffrydiau cyllido, adolygu strategaethau, chwilio am gyfleoedd i weithio ar y cyd a datblygu Pecyn Cymorth i'w ddefnyddio gan awdurdodau lleol a phartneriaid eraill.¹⁶ Dywedodd un o swyddogion Llywodraeth Cymru a ddaeth gyda'r Dirprwy Weinidog i'r cyfarfod wrthym:

“we’re definitely looking to drive the momentum on this. We have got a lot of people involved and enthusiastic about this agenda at this time, and that’s definitely what we’re looking to do then—use that

¹² Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 170

¹³ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 178

¹⁴ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 17

¹⁵ [ELGC\(5\)-23-19 papur 1. Llywodraeth Cymru](#)

¹⁶ [ELGC\(5\)-23-19 papur 1. Llywodraeth Cymru](#)

enthusiasm and drive this forward. We've got a lot of products that we can put behind this once we have the co-ordinated approach, and I think that that's something that we are definitely looking at very closely, to make sure that we have got the support behind the training package that we are putting forward and the bespoke plan that we're putting together."¹⁷

1. 2. Dulliau cymunedol ehangach

22. Roedd cysylltiadau â gwaith adfywio cymunedol ehangach yn ddolen gyswllt gyffredin mewn llawer o'r dystiolaeth, ac meddai Action on Empty Homes:

"the empty homes strategy should sit within a broader corporate strategy, and ideally within something like community regeneration, economic development, so that it's seen not just as a housing issue or an empty homes issue but as a broader community development and economic regeneration issue, so that you truly have a corporate approach that has within it a clear empty homes strand, but not an isolated empty homes strand."¹⁸

23. Awgrymodd Action on Empty Homes y gallai awdurdodau lleol gyflawni nifer o ganlyniadau ac amcanion ar y cyd drwy ddefnyddio'r dull corfforaethol hwn. Cyfeiriodd hefyd at nifer o enghreifftiau, gan gynnwys un lle roedd adfywio cymunedol wedi caniatáu i bobl ifanc symud o ofal preswyl i gartrefi a oedd gynt yn wag, a ddaeth ag arbedion ariannol sylweddol i'r awdurdod lleol.¹⁹

24. Amlygodd Shelter Cymru y defnydd o waith adnewyddu i ddarparu cyfleoedd hyfforddi, prentisiaethau a phrofiad gwaith fel budd uniongyrchol o aildefnyddio eiddo gwag. Cyfeiriodd hefyd at werthusiad o'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi a ganfu fod mwyafrif helaeth yr ailddatblygiadau yn cynnwys contractwr lleol - gan awgrymu bod peth o'r budd economaidd yn aros yn y gymuned.

25. Tynnodd Canolfan Cydweithredol Cymru sylw at ei Phecyn Cymorth ar gyfer Datblygu Cynlluniau Tai Cydweithredol, sy'n amlinellu'r camau y gall cymdeithasau tai eu cymryd i gefnogi tai a arweinir gan y gymuned. Dywed y

¹⁷ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 62

¹⁸ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 21

¹⁹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 51

bydd hyn yn helpu cynlluniau i ddatblygu adnoddau a chapasiti i aildefnyddio cartrefi gwag.²⁰

26. Nododd y papur tystiolaeth gan Lywodraeth Cymru ei bod:

“yn ymrwymedig i ddod o hyd i atebion cyflawni sy’n rhoi rheolaeth yn ôl i bobl leol, gan eu gwneud yn gyfrifol am adfywio’r cymunedau y maent yn eu hadnabod mor dda.”²¹

1. 3. Cysylltu â Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol

27. Amlygodd y tystion bwysigrwydd *Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol* a’r cyfraniad y mae aildefnyddio eiddo gwag yn ei wneud at gyflawni’r nodau llesiant. Teimlai Shelter Cymru fod cael nifer sylweddol o eiddo gwag yn tansilio nifer o nodau’r Ddeddf yn sylweddol, mewn sawl ardal, yn enwedig o ran cyflawni Cymru lewyrchus, Cymru fwy cyfartal, Cymru iachach a Chymru o gymunedau cydlynus.

28. Mewn tystiolaeth ysgrifenedig, rhoddodd Canolfan Cydweithredol Cymru nifer o enghreifftiau o brosiectau adfywio cymunedol sy’n seiliedig ar egwyddorion cydweithredol. Dywedodd fod tai cydweithredol a thai dan arweiniad y gymuned hefyd yn gallu:

“help local authorities to maximise their contribution to the Well-being of Future Generations Act through creating additional social and economic value. In addition to creating cohesive communities, CCLH schemes can also contribute to building a more Prosperous Wales through providing training opportunities.”²²

29. Dywedodd y cynrychiolydd o Gyngor Ceredigion a Chadeirydd y Panel Arbenigol wrthym, er bod aildefnyddio eiddo gwag yn nod allweddol, nid y Ddeddf oedd yr unig ffocws:

“it is a major contributor, but that’s not to say that more couldn’t be done. I think we do struggle with competing resources within local authorities.”²³

²⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 09, Canolfan Cydweithredol Cymru

²¹ [ELGC\(5\)-23-19.papur.1.Llywodraeth Cymru](#)

²² Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 09, Canolfan Cydweithredol Cymru

²³ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 170

30. Mae tystiolaeth ysgrifenedig Llywodraeth Cymru yn nodi y bydd ei hymyriadau o ran eiddo gwag yn helpu i gyflawni'r nodau *Cymru lewyrchus* a *Chymru gydnerth*.

Ein barn ni

31. Hoffem weld pob awdurdod lleol yng Nghymru yn blaenoriaethu gwaith ar eiddo gwag fel y gellir aildefnyddio cynifer o eiddo gwag â phosibl. Mae swyddogion awdurdodau lleol yn gweithio i fynd i'r afael â phroblemau yn eu hardal, ond bydd gwneud hyn yn flaenoriaeth strategol ym mhob ardal yn rhoi cydnabyddiaeth angenrheidiol o'i bwysigrwydd. Hoffem weld dull cydgysylltiedig, strategol, yn hytrach nag ymateb i gwynion penodol yn unig, er enghraifft materion iechyd yr amgylchedd a phroblemau ymddygiad gwrthgymdeithasol. Yn hanfodol, mae sicrhau bod eiddo gwag yn flaenoriaeth strategol yn ei gwneud yn glir ei fod yn faes y dylid ymrwymo adnoddau ac amser ychwanegol iddo. Mae'r dull gweithredu hwn yn deall y cyfraniad posibl y gall yr eiddo hwnnw ei wneud i gynyddu'r stoc dai sydd ar gael a hyrwyddo adfywiad cymunedol ehangach. Er ein bod yn gwerthfawrogi bod pob awdurdod lleol yn gyfrifol am nodi ei feysydd blaenoriaeth ei hun, credwn fod y manteision ehangach o leihau nifer yr eiddo gwag yn sylweddol i gyfiawnhau targedu adnoddau tuag at gyflawni strategaeth effeithiol.

32. Er gwaethaf nifer o fentrau da a roddwyd ar waith gan Lywodraeth Cymru mewn blynyddoedd blaenorol, megis y Canllawiau arferion da ar gartrefi gwag a gyhoeddwyd yn 2010 a chyflwyno'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi, mae'n ymddangos bod y cynnydd o ran lleihau nifer yr eiddo gwag wedi pallu, fel y dengys y ffigurau diweddaraf.

33. Rydym felly yn croesawu'r ffaith bod Llywodraeth Cymru wedi sefydlu tîm ymroddedig yn ddiweddar a ddylai arwain at ffocws o'r newydd drwy gynnig cymorth i awdurdodau lleol. Credwn y gallai amcanion y tîm, fel yr amlinellwyd gan y Dirprwy Weinidog, helpu i godi proffil gwaith i fynd i'r afael ag eiddo gwag o fewn awdurdodau lleol. Fodd bynnag, rydym yn cydnabod bod y tîm hwn a'i waith yn dal yn ei fabandod.

34. Dylai Llywodraeth Cymru ddefnyddio'r cyfleoedd a ddaw yn sgil sefydlu'r tîm newydd hwn i arwain y gwaith gydag awdurdodau lleol a phwysleisio pwysigrwydd pennu eiddo gwag fel maes blaenoriaeth. Dylai'r tîm gymryd y camau angenrheidiol yn gyflym, gan gynnwys ymgysylltu ag awdurdodau lleol a phartneriaid eraill i ddeall y cymorth sydd ei angen arnynt a sut y gall ddarparu hyn yn effeithiol. Byddwn yn parhau i fonitro'r mater ac effeithiolrwydd y dull o leihau nifer yr eiddo gwag ledled Cymru.

35. Mae'r maes gwaith hwn yn ategu nodau *Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol*, ond nid oedd yn ymddangos bod dealltwriaeth glir o'r cysylltiad hwnnw i'w weld yn ystyriaethau awdurdodau lleol. Gallai ffocws corfforaethol clir ar eiddo gwag o fewn strategaeth dai ehangach gynnwys cysylltiad â chyflawni'r nodau llesiant, a thrwy hynny sicrhau bod y nodau wedi'u hymgorffori yng nghamau gweithredu awdurdodau lleol.

36. Mae sicrhau bod hyn yn cyd-fynd â blaenoriaethau adfywio ehangach cymunedau yn allweddol i ddatblygu dull sy'n diwallu anghenion pob cymuned. Credwn fod gweithio gyda grwpiau cymunedol i ddeall eu blaenoriaethau a sicrhau eu cyfranogiad yn hanfodol i lwyddiant prosiectau adfywio. Mae gennym ddiddordeb yn y Pecyn Cymorth ar gyfer Datblygu Tai Cydweithredol a ddatblygwyd gan Ganolfan Cydweithredol Cymru, a chredwn fod budd i Lywodraeth Cymru barhau i hyrwyddo hyn.

Argymhelliad 1. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gydag awdurdodau lleol i ddatblygu cynllun gweithredu cenedlaethol ar gyfer mynd i'r afael ag eiddo gwag sy'n pennu blaenoriaethau a thargedau i'r rhoi ar waith, gan ystyried yr argymhellion yn yr adroddiad hwn. Dylai hyn gynnwys amcanion a thargedau penodol ar gyfer gweithredu. Dylid cyhoeddi'r cynllun gweithredu erbyn mis Hydref 2020.

Argymhelliad 2. Rydym yn argymhell y dylai Llywodraeth Cymru, yn ei gwaith gydag awdurdodau lleol a phartneriaid eraill, bwysleisio pwysigrwydd dulliau cymunedol i sicrhau bod yr agwedd hon yn cael ei blaenoriaethu a bod cynlluniau ar gyfer ymdrin ag eiddo gwag yn adlewyrchu barn cymunedau yn briodol.

2. Ailddefnyddio eiddo gwag

Er bod rhai enghreifftiau o waith da gan awdurdodau lleol a chymdeithasau tai ar eiddo gwag, mae angen i sawl ardal roi mwy o ffocws strategol ar y gwaith hwn. Mae angen monitro perfformiad yn fwy cadarn i ddangos bod cynnydd yn cael ei wneud.

2.1. Swyddogion eiddo gwag

37. Nid oes gan bob awdurdod lleol swyddogion eiddo gwag penodedig. Clywsom fod ganddynt drefniadau amrywiol ar waith. Nododd yr ymateb ysgrifenedig gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC) a Phanel Arbenigol Cymru Gyfan ar Dai yn y Sector Preifat:

“Fel lleiafrif, dylai pob Awdurdod Lleol fod â Swyddog Eiddo Gwag dynodedig, sydd yn gweithredu'r Strategaeth Eiddo Gwag effeithiol.”²⁴

38. Esboniodd y cynrychiolydd o Gyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam:

“All authorities won't have a bespoke empty property officer, going by that job title, if you like. They'll have officers who will have as their sole responsibility dealing with the wide breadth of empty property work, whether that's from loan all the way through to enforcement action, or they'll have officers, or maybe a team of officers, who will deal with empty properties as part of their remit.”²⁵

39. Aeth ymlaen i ddweud, er bod gan swyddogion eiddo gwag feysydd arbenigedd gwahanol, roedd gan bob un ohonynt:

“experience of dealing with the properties and knowing what kind of schemes do work, what kind of schemes don't work, and how to try and find solutions for the issues.”²⁶

²⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 20, CLILC a Phanel Arbenigol Cymru Gyfan ar Dai yn y Sector Preifat

²⁵ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 173

²⁶ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 176

40. Clywsom gan y cynrychiolydd o Gyngor Sir Gaerfyrddin fod ei rôl, fel swyddog eiddo gwag, yn rôl ag iddi ffocws cryf, ychwanegodd:

“We’re very fortunate to have a dedicated role in Carmarthenshire and we work behind an empty property action plan, which originated from a strategy. [] My role has developed quite significantly over the years, where we are actually providing some detailed advice, guidance and support to owners. We offer and administer financial assistance. We have an enforcement role. So, we enforce anything from Housing Act basic or statutory nuisances right the way through to Housing Act notices, to empty dwelling management orders. We also assist people with finding building contractors and agents to project manage these larger projects. [] So, it’s not just an enforcement role that we have; it is very much hand-holding and pointing people in the right direction. [] The responsibility lies across many departments: we’ve got building control responsibilities, planning, council tax; we’ve got public health services, housing. And part of my role is to take a co-ordinating role and co-ordinate the activity of the local authority across those departments to ensure that we have a unified approach to these empty properties.”²⁷

41. Cytunodd y tystion fod cael swyddog penodedig yn gwneud gwahaniaeth mawr i berfformiad. Dywedodd Partneriaeth Cartrefi Gwag yr Alban wrthym:

“you do need that empty homes officer post—that’s critical.”²⁸

42. Esboniodd Andrew Lavender o’r Prosiect No Use Empty fanteision cael swyddog penodedig:

“they should pay for themselves multiple times over in the regeneration value and the amount of investment in the area, job creation and also the visual amenity improvement of the property itself. So, for those authorities that actually have a dedicated officer and resource, then you will normally see a direct correlation in the number of properties that are brought back into use.”²⁹

²⁷ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 178

²⁸ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 28

²⁹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 41

43. Roedd United Welsh yn cytuno â'r farn hon:

“they can be proactive with trying to actually engage with people []. Most people don't want their property to be empty, but there's a reason why, and I think you need to drill down to that reason why in order to really address the problem. Whereas if you haven't got a dedicated officer, which lots of local authorities that we work with haven't, they end up reacting, basically, to somebody complaining about anti-social behaviour in a property. []when we've got dedicated officers, they're out there trying to speak to the people and they've got access to the information about where they live and try and really get to the bottom of it.”³⁰

44. Aeth No Use Empty ymlaen i ddweud wrthym sut mae rhai awdurdodau lleol yn Lloegr yn rhannu swyddog eiddo gwag:

“In England, where multiple authorities will appoint an officer between them to share the cost and the resources, []. It's a matter, really, of having a resource that is targeted towards it, and that needs to be commensurate with the amount of problems within the area. So, the more resources you put into it, the more results you get, but I don't see any particular problem with, if it's not such a big problem or there are limited resources, pooling expertise and knowledge.”³¹

2. 2. Monitro perfformiad awdurdodau lleol a data ar gartrefi gwag

45. Cofnodion y dreth gyngor yw'r brif ffynhonnell ddata ar gartrefi gwag. Ar hyn o bryd, mae perfformiad awdurdodau lleol yn cael ei adrodd yn erbyn dau Fesur Atebolrwydd Cyhoeddus (PAM) sy'n ymwneud ag eiddo gwag: *PAM/013 Canran o eiddo gwag preifat wedi'u hadfer i ddefnydd; a PAM/014 Nifer y cartrefi newydd a grëwyd o ganlyniad i ddechrau aildddefnyddio eiddo gwag.* Cyfrifir PAM/013 gan ddefnyddio data treth gyngor.³²

³⁰ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 147

³¹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 47

³² Datblygwyd y set ddata Mesurau Atebolrwydd Cyhoeddus (PAM) gan grŵp Gorchwyl a Gorffen a arweiniwyd gan Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC), drwy ymgynghori ag awdurdodau lleol, ac mae'n ceisio darparu trosolwg clir a syml o berfformiad llywodraeth leol. Fe'i datblygwyd yn dilyn penderfyniad yn 2016 gan Lywodraeth Cymru i ddirymu Gorchymyn Llywodraeth Leol

46. Mae'r canllawiau³³ sy'n cyd-fynd â'r PAMs yn diffinio eiddo gwag sy'n atebol am y dreth gyngor, sydd wedi bod heb ei feddiannu am gyfnod o 6 mis neu fwy. Mae hyn yn eithrio sawl categori o eiddo, gan gynnwys ail gartrefi/cartrefi gwyliau, tai cymdeithasol, eiddo dibreswyl ac eiddo sydd heb eu bandio gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio.

47. Cododd llawer o randdeiliaid bryderon ynghylch y data monitro perfformiad cyfredol a pha mor ddefnyddiol, neu beidio, yw'r dangosydd hwnnw wrth farnu effeithiolrwydd ymyriadau awdurdodau lleol. Roedd y pryderon yn ymwneud â:

- chadernid y data na fyddent, gan eu bod yn deillio o restrau treth gyngor, yn cynnwys rhai o'r eiddo gwag mwyaf problemus gan nad ydynt wedi'u rhestru ar gyfer y dreth gyngor os ydynt wedi dadfeilio;
- pa mor ddefnyddiol yw'r mesur penodol a adroddir gan PAM/013;
- Ni chynhwysir eiddo gwag dibreswyl.

48. Mae'r ffigur a ddefnyddir ar hyn o bryd at ddibenion monitro perfformiad yn cynnwys cartrefi sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy. Nododd CLILC a'r Panel Arbenigol yn eu cyflwyniad ysgrifenedig yr ystyrir bod nifer sylweddol o'r cartrefi hyn yn eiddo gwag "trosiannol", a oedd wedi bod yn wag ers llai na dwy flynedd. Noda:

“Mae'r eiddo fel hyn yn debygol o fod mewn proses profiant hir neu yn y farchnad eiddo sy'n sefyll. Nid yw'r eiddo hyn o reidrwydd yn cael eu hystyried i fod mewn cyflwr gwael, nac yn niweidiol i'r gymuned, ond yn ffurfio sail ffigur enwadu.”³⁴

49. Ymhelaethodd y cynrychiolydd o Gyngor Ceredigion, a Chadeirydd y Panel Arbenigol, ar y gwaith y mae'r Panel Arbenigol wedi'i wneud i edrych ar y dangosyddion perfformiad yn genedlaethol:

“I think, as with all performance indicators, we do provide guidance in relation to how each local authority should be measuring it then, really. [] But as an expert panel, what we're trying to do is look at consistency

(Dangosyddion Perfformiad) (Cymru) 2012, a thrwy hynny gael gwared ar y ddyletswydd ar awdurdodau lleol i gyflwyno data Dangosydd Strategol Cenedlaethol. Bwriad set ddata PAM yw galluogi awdurdodau lleol i roi cyfrif am eu perfformiad i'r cyhoedd, gan gynnwys cymharu eu perfformiad â pherfformiad awdurdodau eraill a galluogi'r cyhoedd i ddwyn yr awdurdod i gyfrif am y materion sydd bwysicaf iddynt.

³³ [Mesurau Atebolrwydd Cyhoeddus \(PAMs\) 2018-19 Canllawiau i Awdurdodau Lleol](#).

³⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 20, CLILC a Phanel Arbenigol Cymru Gyfan ar Dai yn y Sector Preifat

across the local authorities in terms of how each local authority does measure their numbers and their percentages brought back into use.”³⁵

50. Tynnodd y Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir, sy'n cwmpasu gwasanaethau rheoleiddio awdurdodau lleol Caerdydd, Bro Morgannwg a Phen-y-bont ar Ogwr, gan gynnwys gorfodi cyfraith tai, sylw at y torbwynt chwe mis a ddefnyddir i fonitro perfformiad. Maent yn dadlau nad yw eiddo sy'n dod yn wag yn destun pryder uniongyrchol i'r cyhoedd. Yr hyn sy'n peri pryder i'r cyhoedd, cynghorwyr lleol, ac ati, yw eiddo sy'n aros yn wag am gyfnod mwy sylweddol; 12 mis neu fwy. Maent yn galw am newid y dangosydd:

“A change in the indicator to reflect a longer period of time has the potential to better recognise the efforts of the Council in managing vacant properties. These more “difficult” properties should be the focus of the indicator because it here that the actions of the Council can be more effectively assessed and as such the indicator becomes a better measure of performance by the Council and ultimately a way to demonstrate performance against a metric that matters to the public.”³⁶

51. Nododd y Panel Arbenigol hefyd ei bod yn bosibl bod yr eiddo gwag mwyaf problemus sy'n debygol o “ddinistrio yr adnoddau staff fwyaf” wedi'u tynnu oddi ar restr brisio'r dreth gyngor oherwydd eu cyflwr gwael - ac felly nid ydynt bellach yn cael eu hystyried yn annedd. Ni fydd yr eiddo hynny, na'r gwaith sy'n gysylltiedig ag ymdrin â nhw, yn cael ei adlewyrchu yn y dangosydd perfformiad o gwbl.³⁷

52. Gan fod y dangosydd yn cyfrif canran yr eiddo gwag preifat y dechreuwyd ei aildefnyddio, nid yw'n cynnwys gwaith adfer a wnaed gan awdurdod lleol i ymdrin â materion fel pla llygod mawr neu erddi wedi gordyfu. Nododd y cynrychiolydd o Gyngor Sir Gaerfyrddin:

“the local authority will put resources to tackle those issues, but those issues will not bring that property back into use. And that's the thing; that the activity of the local authority on a daily basis won't get recognised in terms of empty properties to its full extent because the

³⁵ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 148

³⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 19, Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir

³⁷ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 157

performance indicator only looks at how many have been brought back into use.”³⁸

53. Roedd Sefydliad Tai Siartredig Cymru yn cytuno nad oedd y dangosyddion perfformiad cyfredol yn cyfleu gwir faint y gwaith sy’n cael ei wneud gan awdurdodau lleol:

“you might look at performance indicators annually and mistakenly think that nothing is happening, or that progress hasn’t been as quick as you might think, but, actually, progress and what’s happening in practice might be considerable.”³⁹

54. Mae papur Llywodraeth Cymru yn nodi cyfyngiadau defnyddio data’r dreth gyngor fel ffynhonnell ddata ar eiddo gwag. Yn benodol, mae’n nodi bod data’r dreth gyngor yn cynnwys eiddo sydd wedi bod yn wag am 6 mis neu fwy, yn hytrach na’r diffiniad a fyddai’n well ganddi, sef eiddo sydd wedi bod yn wag am 12 mis neu fwy - y cyfnod a ddefnyddir mewn perthynas â phremiwm y dreth gyngor ar gyfer eiddo gwag.⁴⁰ Cadarnhaodd y Dirprwy Weinidog fod Llywodraeth Cymru yn rhannu rhai o’r pryderon ynghylch monitro perfformiad, gan ychwanegu:

“One of the biggest limitations that we have in this area is the lack of accurate data, and that data capture needs to be improved. One of the ways that we would welcome that being improved is actually that properties that have been empty for more than 12 months, rather than six months, are included in that, because I think six months can often be quite ambiguous. [] But, also, one of the other challenges we’ve got is that [] properties that have been marked as derelict aren’t included as part of that, and clearly properties that are marked as derelict are empty properties and create potential challenges, but opportunities too, particularly perhaps in more rural areas. So, I think to have the data for that would be advantageous as well.”⁴¹

³⁸ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 236

³⁹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 150

⁴⁰ [ELGC\(5\)-23-19 papur 1 Llywodraeth Cymru](#)

⁴¹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 69

2. 3. Arbenigedd cyfreithiol

55. Clywsom dystiolaeth na all swyddogion awdurdodau lleol sy'n ymdrin ag eiddo gwag bob amser gael gafael ar yr arbenigedd cyfreithiol sydd ei angen arnynt i fwrw ymlaen ag achosion. Esboniodd y cynrychiolydd o Gyngor Sir Gaerfyrddin yr anawsterau os mai anaml y bydd cyfreithwyr awdurdodau lleol yn delio â deddfwriaeth eiddo gwag:

“Legal services are great, they’re very knowledgeable, but they have a breadth of knowledge across the entire council services. When it comes to specific, bespoke legislation in terms of housing or empty properties in general, they will know a little bit; they won’t know a massive amount. There’s certainly a lack of confidence about making decisions, especially when the local authority have to invest capital funding into projects. [] A lot of legal services, in my experience, take the advice from us, as empty property officers, because we deal with this legislation on a daily, weekly basis. To have a bespoke legal service, or perhaps a national bespoke legal service, where local authorities can tap into this and get that specialist advice, I think would be something of a benefit.”⁴²

56. Roedd y cynrychiolydd o Gyngor Ceredigion, a Chadeirydd y Panel Arbenigol, yn cytuno:

“It is a specialist area at the end of the day. [] So, to have that even at a regional level, and I think it could work on a national basis as well, to have that specialist solicitor, almost, to draw on would be very beneficial.”⁴³

57. Awgrymodd Gweithgor Eiddo Gwag De-ddwyrain Cymru y gallai cymorth cyfreithiol yn y sector preifat gynnig ateb.⁴⁴

58. Dywedodd Partneriaeth Cartrefi Gwag yr Alban wrthym am ymdrechion i addysgu swyddogion eiddo gwag yn yr Alban:

“One of the things that Scottish Government have been doing, for compulsory purchase orders in particular, is quite complex legislation,

⁴² Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 180

⁴³ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 192

⁴⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 06, Gweithgor Eiddo Gwag De-ddwyrain Cymru

but it is underpinned by quite a simple process, and what we're trying to do is educate empty homes officers to actually get it to a process so that when it goes to legal services, it's much easier and they don't have to then do a lot of legwork. But we're still finding barriers in terms of legal having so many conflicting priorities, and empty homes often aren't top of that list."⁴⁵

59. Dywedodd y Dirprwy Weinidog wrthym fod Llywodraeth Cymru yn ymwybodol o'r materion ac y byddai'n hapus i gael ei harwain gan awdurdodau lleol a'u hanghenion a pha gymorth sydd ei angen arnynt. Cyfeiriodd at y ffaith bod tîm newydd Llywodraeth Cymru yn gallu cynnig cymorth:

"We're well aware of the gaps in expertise and confidence and knowledge across local authorities, and there are ways in which the team we've got here could offer support. [] My colleague the Minister for Housing and Local Government, is looking at, actually, better regional partnership working, and that could be a potential vehicle to deliver that additional legal support where it is perhaps not there, or where to pool that legal resource, as well."⁴⁶

Ein barn ni

60. Nodwn y dystiolaeth glir gan randdeiliaid y gall cael swyddog eiddo gwag penodedig wneud gwahaniaeth sylweddol i gapasiti a gallu awdurdod lleol i fynd i'r afael â'r problemau. Yn syml, nid yw darparu gwasanaeth adweithiol sy'n ymateb i gwynion yn mynd at wraidd y broblem eiddo gwag. Er na fyddai pob awdurdod lleol o reidrwydd yn mynnu bod hon yn rôl amser llawn, credwn y gall swydd o'r fath ddod â mwy o ffocws i'r gwaith a chydlynu'r amrywiol weithgareddau sy'n cael eu cynnal ar draws yr awdurdod. Gellir gwneud gwaith mwy rhagweithiol, yn enwedig gweithio mewn cymunedau lle mae cyfraddau eiddo gwag yn uwch. Bydd y swyddog eiddo gwag yn gallu canolbwyntio ar ddeall y problemau yn yr ardal a datblygu atebion pwrpasol i ddiwallu anghenion cymunedau ac eiddo unigol. Gall y swyddog hefyd ddarparu cymorth i berchnogion eiddo gwag a allai fod angen hynny.

61. Rydym yn cydnabod bod gan bob awdurdod lleol adnoddau cyfyngedig, ond mae eiddo gwag i'w cael mewn cymunedau ledled Cymru felly mae'n rhaid mynd

⁴⁵ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 68

⁴⁶ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 101

i'r afael â'r mater yn effeithiol. Credwn fod yr effaith hirdymor y gall eiddo gwag ei chael, yn economaidd ac yn gymdeithasol, yn cyfiawnhau nodi hyn fel maes blaenoriaeth. Nodwn y cyngor arbenigol a gawsom y dylai swyddog penodedig dalu amdano'i hun sawl gwaith drosodd, ac rydym yn ategu'r farn y byddai cost gychwynnol cyflogaeth yn arwain at werth am arian yn y tymor hir. Credwn y byddai dull o'r fath hefyd yn cyfrannu at gyflawni rhai o'r nodau llesiant. Nodwn fod tystion wedi tynnu sylw at enghreifftiau yn Lloegr lle mae swyddogion eiddo gwag yn cael eu rhannu ar draws sawl awdurdod lleol. Rydym yn gweld potensial i'r arfer hwn gael ei ddilyn yng Nghymru, gan gynnwys y posibilrwydd y bydd awdurdodau lleol yn gweithio gyda rhanddeiliaid eraill, megis landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, i gyflawni hyn.

Argymhelliad 3. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gydag awdurdodau lleol i ddeall yr effaith y gall penodi swyddog penodedig i fod yn gyfrifol am eiddo gwag ei chael. Dylai weithio gyda nhw i alluogi'r rôl neu'r swyddogaeth benodol hon i fod ar gael i bob awdurdod ledled Cymru. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried darparu adnoddau i gefnogi ei gweithrediad os oes angen. Dylid ystyried a all mwy nag un awdurdod rannu swyddog penodedig, os yw hynny'n briodol i faint y broblem yn lleol.

62. Rydym yn rhannu'r pryderon a godwyd ynghylch pa mor ddefnyddiol yw'r dangosyddion perfformiad a ddefnyddir i fesur cynnydd awdurdodau lleol o ran mynd i'r afael ag eiddo gwag. Mae'n bwysig bod dangosyddion perfformiad yn adlewyrchiad cywir o'r gwaith sy'n cael ei wneud, felly dylid mynd i'r afael â'r cyfyngiadau ar eu defnyddioldeb.

63. Roedd consensws y byddai defnyddio amserlen deuddeng mis i ddiffinio eiddo gwag yn fwy gwerthfawr na'r diffiniad chwe mis cyfredol. I bob golwg, byddai hyn yn newid cymharol syml i'w roi ar waith, a chredwn y dylai Llywodraeth Cymru, CLILC ac awdurdodau lleol ymchwilio i hyn.

64. Mae hefyd yn gamarweiniol peidio â chynnwys rhai o'r eiddo mwyaf problemus yn y dangosydd perfformiad gan nad yw hyn yn rhoi darlun cywir o faint y broblem na'r gwaith a wneir mewn ymateb iddi. Mae'r mesurau presennol yn ei gwneud hi'n anodd barnu effeithiolrwydd, a gwerth am arian, y camau gweithredu a gymerir gan awdurdodau lleol. Credwn fod angen dull gweithredu mwy cadarn er mwyn sicrhau bod pob eiddo gwag, nid dim ond y rhai y codir y dreth gyngor arnynt, yn cael ei gynnwys yn y data a gesglir.

Argymhelliad 4. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda CLILC i ddiweddarau Mesur Atebolrwydd Cyhoeddus/013 er mwyn mesur

llwyddiant y camau i aildefnyddio eiddo a fu'n wag ers 12 mis hytrach na'r 6 mis cyfredol.

Argymhelliad 5. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda CLILC ac Asiantaeth y Swyddfa Brisió i ddatblygu dull o gasglu data ar eiddo gwag nad yw'n dibynnu'n llwyr ar restr brisió'r dreth gyngor er mwyn cynnwys eiddo sydd wedi dadfeilio ac eiddo dibreswyl yn PAM/013.

65. Mae'n amlwg o'r dystiolaeth a glywsom fod swyddogion sy'n ymdrin ag eiddo gwag yn teimlo bod cyfreithwyr awdurdodau lleol yn ochelgar ynghylch defnyddio'r pwerau deddfwriaethol sydd ar gael iddynt, efallai oherwydd bod eu gwybodaeth a'u profiad o'r gwahanol ddarnau o ddeddfwriaeth yn annigonol. Mae hyn yn peri pryder gan nad oes llawer o ddiben cael pwerau os nad ydynt yn cael eu defnyddio. Rydym yn sylweddoli, ar draws cyfrifoldebau cynghorau, bod ystod eang o ddeddfwriaeth y mae'n rhaid i gyfreithwyr fod yn gyfarwydd â hi, ac mae'n naturiol y bydd arbenigedd yn cael ei feithrin o ran y rhai a ddefnyddir yn fwy aml. Felly byddai'n afresymol disgwyl i bob cyfreithiwr awdurdod lleol ddatblygu arbenigedd ym maes penodol eiddo gwag. Fodd bynnag, credwn y byddai'n fuddiol ymchwilio i ffyrdd o rannu gwybodaeth arbenigol a sicrhau ei bod yn hygyrch ar draws pob awdurdod, naill ai ar lefel ranbarthol neu ar draws Cymru gyfan.

Argymhelliad 6. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru 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 dyddiad ar gyfer gweithredu hyn yn y cynllun gweithredu ar eiddo gwag a argymhellwyd gennym.

3. Pwerau Gorfodi

Mae gan awdurdodau lleol ystod eang o bwerau gorfodi, ond gall cymryd camau fod yn gymhleth ac yn gostus. Mae angen adolygu'r pwerau hyn a darparu cymorth i'r awdurdodau lleol hynny sydd ei angen. Dylai fod yn symlach i awdurdodau lleol weithredu i ddelio ag eiddo gwag.

3.1. Y pwerau sydd ar gael i awdurdodau lleol

66. Ymhlith y pwerau sydd ar gael i awdurdodau lleol ailddefnyddio eiddo gwag mae Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag (EDMO), Gorchmynion Prynu Gorfodol (GPG) a Gwerthiannau Gorfodol.

67. Cyflwynwyd Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag gan *Ddeddf Tai 2004* ac maent yn caniatáu i awdurdodau lleol gymryd rheolaeth o anheddau gwag am gyfnod o amser; dyma'r unig bŵer statudol sydd wedi'i gynllunio'n benodol i'w ddefnyddio i fynd i'r afael ag eiddo gwag.⁴⁷ Mae *Deddf Tai 1985* yn rhoi'r pŵer i awdurdodau lleol brynu adeiladau a thir ar sail orfodol er mwyn eu defnyddio at ddibenion tai. Mae *Deddf Cyfraith Eiddo 1925* yn gwneud darpariaethau i awdurdodau lleol orfodi perchennog i werthu eiddo lle mae gan y perchennog ddyled i'r awdurdod lleol.

68. Roedd peth o'r dystiolaeth yn awgrymu bod pwerau cyfredol yn cael eu tanddefnyddio, yn aml oherwydd adnoddau, diffyg gwybodaeth neu fel y nodwyd o'r blaen, diffyg cymorth cyfreithiol arbenigol. Yn benodol, roedd y cynrychiolydd o Gyngor Sir Gaerfyrddin yn teimlo bod Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag yn ddull cymhleth, hirfaith o ymdrin ag eiddo gwag, ac esboniodd y risgiau llawn i awdurdodau lleol:

“The local authority undertaking an empty dwelling management order also has to find capital funds in order to improve a property. That capital cost is then at massive risk because the legislation at the moment only allows us to fix that as a local charge and not as a land registry financial charge. So, we work our way around that by actually putting cautions, restrictions, on the land registry, and the restriction is quite simple: it is to prevent somebody from forming a leasehold on the property, but it

⁴⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 20a, CLILC a Phanel Arbenigol Cymru Gyfan ar Dai yn y Sector Preifat (gwybodaeth ychwanegol)

acts like a trigger to allow other people to know, ‘Look, there’s something going on here, the local authority has an interest in the property.’ Before we even get to the empty dwelling management order, we have to exhaust all other avenues of assistance. We have to hand-hold, we have to offer all the advice, guidance and support that’s available to every owner of an empty property, including financial assistance. At that point then, the local authority has to serve an interim management order, for which we have to have permission from the Residential Property Tribunal. The application that I prepared was 481 pages long. The time frame that it took from us to start enforcement action to the property being tenanted was three years—a massive amount of my time went.”⁴⁸

69. Er gwaethaf nodi cyfyngiadau’r broses, roedd yn teimlo bod lle i Orchmynion Rheoli Anheddau Gwag fel opsiwn gorfodi:

“I think there is a place for them because it does enable local authorities to offer solutions to empty property owners without taking their properties away from them. It does demonstrate the local authority using enforcement action in a positive way and it increases the availability of housing in that area.”⁴⁹

70. Mewn gwybodaeth ysgrifenedig ychwanegol a gyflwynwyd gan y Panel Arbenigol yn dilyn ei sesiwn dystiolaeth, amlinellwyd cyfyngiadau’r opsiynau gorfodi cyfredol ar gyfer awdurdodau lleol.⁵⁰

71. Roedd tystion eraill yn cytuno fod angen symleiddio’r broses yn hytrach na’i diddymu. Dywedodd No Use Empty wrthym:

“they can be simplified and there are a lot of issues with them so they can be made effective. I think they provide a valuable role for particular properties and are part of the tool mix. So, I wouldn’t want to see them

⁴⁸ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 216

⁴⁹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 216

⁵⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 20a, CLILC a Phanel Arbenigol Cymru Gyfan ar Dai yn y Sector Preifat (gwybodaeth ychwanegol)

gone. But they could certainly be simplified to make them more effective on the ground.”⁵¹

72. Tynnodd cynrychiolwyr awdurdodau lleol sylw at yr adnoddau sydd eu hangen er mwyn cymryd camau gorfodi, yn enwedig y risg ariannol sylweddol i awdurdodau lle mae angen gwneud gwaith sylweddol ar eiddo gwag heb unrhyw sicrwydd o ganlyniad cadarnhaol. Esboniodd y cynrychiolydd o Gyngor Sir Gaerfyrddin:

“when local authorities take strong enforcement action it usually is followed up by investment, capital and costs, and sometimes—. I’ve administered enforcement action, some to about £40,000. That’s a massive risk to the local authority and I need to be very sure that the action that I’m taking is appropriate, that it’s correct, that it’s accurate. A simple thing like a mistyped date on a notice could invalidate that £40,000.”⁵²

73. Awgrymodd y Panel Arbenigol rai opsiynau ar gyfer diwygio:

“Proses EDMO mwy syml, gyda phwerau gwell a chytundeb trothwy is ar gyfer cytundeb a fyddai’n cynorthwyo wrth fynd i’r afael â chartrefi gwag. Ochr yn ochr â hyn mae angen cyllid cyfalaf i allu cyflawni gwaith atgyweirio angenrheidiol. Nid yw dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd yn hyfyw bob amser o fewn cyfnod EDMO. Dylid gallu cyflwyno ffi i’r costau sydd dros ben i werthiant gorfodol/ eiddo, a fyddai’n cyflenwi costau megis ail-garpedu, gwaith cynnal a chadw ayyb, rhai na ellir eu hadfer dan bwerau Deddf Tai presennol.”⁵³

74. Yn ei adroddiad diweddar ar Orchmynion Prynu Gorfodol, nododd Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau:

“Er mwyn defnyddio GPG yn effeithiol, mae’r dystiolaeth yn awgrymu bod angen rhannu adnoddau, profiad a gwybodaeth yn ehangach, ac i arbenigedd fod ar gael i bawb. Mae tystiolaeth o’r ymatebion i’r ymgynghoriad yn awgrymu i raddau helaeth mai’r rhwystr mwyaf

⁵¹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 98

⁵² Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 193

⁵³ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 20, CLILC a Phanel Arbenigol Cymru Gyfan ar Dai yn y Sector Preifat

arwyddocaol o ddefnyddio GPG yn rheolaidd yw diffyg gwybodaeth, adnoddau, a phrofiad diweddar o'r broses.”⁵⁴

75. O ganlyniad, argymhellodd y Pwyllgor hwnnw y dylid sefydlu uned ganolog yng Nghymru cyn gynted â phosibl i weithredu fel adnodd arbenigedd a rennir ar Orchmynion Prynu Gorfodol ar gyfer Awdurdodau Caffael, yn enwedig awdurdodau lleol. Dylai ddarparu cyngor, gwasanaeth mentora a chymorth i Awdurdodau Caffael.⁵⁵ Derbyniwyd yr argymhelliad hwn mewn egwyddor gan Lywodraeth Cymru.

76. Awgrymodd Gweithgor Eiddo Gwag De Ddwyrain Cymru mai gwerthu gorfodol yw'r "yw'r arf mwyaf cyffredin i gael ei ddefnyddio" yn hytrach na Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag neu Orchmynion Prynu Gorfodol, gan nodi bod llai o "rwystrau a risgiau" ynghlwm wrtho. Fodd bynnag, nododd hefyd fod rhai cyfyngiadau, yn benodol ei bod yn ofynnol i awdurdodau lleol fynd ag eiddo i occiwn er mwyn cael pris y farchnad amdano, ac mae hyn yn eu hatal rhag "cysylltu" â chymdeithasau tai i ddarparu tai fforddiadwy.⁵⁶

77. Dywedodd Shelter Cymru wrthym am ymchwil yr oedd wedi'i wneud a oedd yn dangos tanddefnydd o Orchmynion Rheoli Anheddau Gwag a Gorchmynion Prynu Gorfodol:

"in the last three years, there have been no EDMOs used and one CPO across Wales."⁵⁷

78. Dywedodd Llywodraeth Cymru wrthym ei bod wedi cynnal "arolwg sylfaenol iawn" i ddeall i ba raddau y mae'r pwerau sydd ar gael i awdurdodau lleol yn cael eu defnyddio, gan nodi mai "cymysg" fu'r canlyniadau. Rhannodd y Dirprwy Weinidog y canfyddiadau llawn â ni fel rhan o'r wybodaeth ychwanegol a ddarparwyd ar 6 Awst, y gellir ei gweld fel atodiad i'r adroddiad hwn. Nododd canlyniadau'r arolwg hwnnw fod pedwar awdurdod lleol yn defnyddio Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag fel offeryn gorfodi a thri yn defnyddio Gorchmynion Prynu Gorfodol.⁵⁸

⁵⁴ Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, Prynu Gorfodol, Mehefin 2019, paragraffau 52-23

⁵⁵ Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau, Prynu Gorfodol, Mehefin 2019, Argymhelliad 7

⁵⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 06, Gweithgor Eiddo Gwag De-ddwyrain Cymru

⁵⁷ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 169

⁵⁸ ELGC(5)-24-19 papur 6, Llythyr gan y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol, 6 Awst 2019

79. Teimlai United Welsh mai cost ac ymgyfarwyddo â'r prosesau gorfodi oedd y prif ffactorau a oedd yn atal awdurdodau lleol rhag gweithredu:

“in my experience working with local authorities, is they've got the knowledge, but, again, it's the resource. If you haven't got somebody dedicated dealing with that, they may have learnt it at university or they may have used it once or twice, but they know it's there, they know they can use it, but they're not using it. So, it's the same as with anything—if you don't use it very often and you don't do something very often, it takes longer, then, to do it when it comes around. But the main thing, I think, is the cost—the cost involved in doing that.”⁵⁹

80. Dangosodd canlyniadau arolwg Llywodraeth Cymru fod y mwyafrif o awdurdodau lleol naill ai'n nodi cyfyngiadau ariannol, staffio, arbenigedd neu gymysgedd o bob un fel rhai sy'n eu hatal rhag defnyddio eu pwerau gorfodi:

- nododd 16 o awdurdodau lleol gyfyngiadau ariannol;
- nododd 16 o awdurdodau lleol gyfyngiadau o ran staff;
- nododd 7 awdurdod lleol arbenigedd.

81. Nododd 16 o awdurdodau lleol flaenoriaeth gwaith fel rheswm pam nad ydynt yn defnyddio'r pwerau deddfwriaethol sydd ar gael iddynt i ymdrin ag eiddo gwag.⁶⁰

82. Dywedodd tystion, gan gynnwys E.ON, Action on Empty Homes a No Use Empty wrthym fod awdurdodau lleol yn Lloegr a'r Alban yn wynebu heriau tebyg, a bod amharodrydd i ddefnyddio'r pwerau oherwydd cyfyngiadau cyfreithiol ac amser; adnoddau cyfyngedig, absenoldeb dull gweithredu strategol ac arbenigedd staff yn rhwystrau rhag cymryd camau gorfodi.⁶¹ Cyfeiriodd Action on Empty Homes at enghraifft gan Gyngor Bwrdeistref Rochdale sydd wedi ceisio symleiddio eu prosesau Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag drwy ddefnyddio llythyrau safonedig ac ymdrin â hwy mewn ffordd debyg i ôl-ddyledion rhent.⁶²

⁵⁹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 160

⁶⁰ ELGC(5)-24-19 papur 6. Llythyr gan y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol, 6 Awst 2019

⁶¹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 75-79

⁶² Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 99

83. Cydnabu'r Dirprwy Weinidog fod nifer o rwystrau a heriau i awdurdodau lleol o ran sut y maent yn defnyddio'r pwerau sydd ar gael iddynt, gan ategu'r neges:

“We referred to the survey we’ve done [] The key message that came back [] is the lack of resources, knowledge, confidence—because if you’ve not done this before, not done it numerous times, there’s that fear of failure and alongside that there’s the risk and the financial risk as well.”⁶³

84. Ychwanegodd y Dirprwy Weinidog:

“I think there are clear challenges around empty dwelling management orders. I think they’ve been—. The feedback we’ve got is that they’re notoriously problematic, they’re difficult, along with compulsory purchase orders. One of the things that we’ve been doing across the department as part of the affordable housing supply review—we’ve agreed to review these processes in terms of how we enable authorities to make better use of these powers, because we recognise that they are notoriously problematic at the moment.”⁶⁴

85. Cydnabu un o swyddogion Llywodraeth Cymru a ddaeth gyda'r Dirprwy Weinidog mai ychydig iawn o Orchmynion Prynu Gorfodol a ddefnyddiwyd gan awdurdodau lleol yn ystod y blynyddoedd diwethaf:

“There are many local authorities in Wales that haven’t done a CPO for years, because they haven’t had the resources and they haven’t had the support or the help to help them get the confidence to do it, and that’s political confidence and officials’ confidence. It’s an expensive process if you lose.”⁶⁵

86. Mewn ymateb i'r *Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy*, a oedd yn argymhell y dylid diwygio Gorchmynion Prynu Gorfodol a Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag, derbyniodd Llywodraeth Cymru:

“byddai gwella proses Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag yn helpu i sicrhau bod mwy o gartrefi fforddiadwy ar gael. Bydd Llywodraeth

⁶³ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 108

⁶⁴ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 124

⁶⁵ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 35

Cymru hefyd yn ceisio darparu hyfforddiant pwrpasol i gynorthwyo Awdurdodau Lleol i adeiladu'r set sgiliau i gyflawni'r Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag.”⁶⁶

87. Nododd yr ymateb hefyd:

“Yn amodol ar broses gaffael, bydd hyfforddiant ar brosesau Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag a Gorchmynion Prynu Gorfodol yn dechrau ym mis Hydref 2019. Caiff cyngor arbenigol i Lywodraeth Cymru ar wella proses Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag ei gynnwys yn y pecyn hwn.”⁶⁷

88. Ymhelaethodd papur Llywodraeth Cymru ar hyn drwy nodi sut yr oedd ei thîm eiddo gwag pwrpasol yn bwriadu darparu cymorth gorfodi cryfach i awdurdodau lleol drwy:

“ddarparu pecynnau hyfforddi arbenigol caffaeledig ar gyfer swyddogion ac aelodau sy'n nodi'r opsiynau sydd ar gael iddynt. Hefyd, sicrhau bod swyddogion yn cael eu hasesu'n unigol neu mewn grwpiau er mwyn nodi unrhyw fylchau yn eu sgiliau ac unrhyw anghenion sydd ganddynt. Rydym yn bwriadu llunio cynlluniau gweithredu a systemau ariannu pwrpasol er mwyn cefnogi unrhyw weithgareddau gorfodi y gall fod angen eu cynnal.”⁶⁸

89. Ymhelaethodd un o swyddogion Llywodraeth Cymru a ddaeth i'r cyfarfod gyda'r Dirprwy Weinidog ar yr amserlen a gynlluniwyd ar gyfer cyflwyno'r hyfforddiant:

“our hope would be that, on 1 October, we have been able to go through procurement and have an expert advice team who can deliver those training sessions.”⁶⁹

90. Cafodd y risgiau ariannol i awdurdodau lleol eu cydnabod hefyd gan Lywodraeth Cymru, gyda swyddog yn egluro bod y Gweinidog wedi gofyn i swyddogion ymchwilio i sut y gallai Llywodraeth Cymru indemnio camau gorfodi,

⁶⁶ Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy - Ymateb Llywodraeth Cymru i'r Adroddiad Terfynol

⁶⁷ Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy - Ymateb Llywodraeth Cymru i'r Adroddiad Terfynol

⁶⁸ ELGC(5)-23-19 papur 1. Llywodraeth Cymru

⁶⁹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 25

o bosibl drwy gyllid cyfalaf ar ffurf trafodion ariannol.⁷⁰ Ychwanegodd swyddog arall fod Llywodraeth Cymru eisiau gweithio gydag awdurdodau lleol i sicrhau bod y gefnogaeth y mae'n ei darparu yn briodol:

“In terms of the financial package as well, we want to work with the local authority to make sure we get that right as well. We want to make sure that we've got the right support package, and that includes finances. So, we need to have the conversations with the local authorities first to see what that financial package will look like before we start.”⁷¹

3. 2. A oes angen pwerau ychwanegol?

91. Er bod llawer o randdeiliaid wedi tynnu sylw at gyfyngiadau sy'n atal y pwerau sydd ar gael i awdurdodau lleol rhag cael eu defnyddio'n effeithiol, roedd eraill yn teimlo y gallent, ac y dylent, gael eu defnyddio'n fwy effeithiol. Galwodd y Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir am adolygiad o ddeddfwriaeth berthnasol a ddefnyddir i gefnogi aildefnyddio eiddo gwag. Galwodd hefyd am asesiad sylfaenol o'r adnoddau sydd eu hangen i gyflawni'r nod yn y pen draw; nod lle mae eiddo gwag yn nodwedd anghyffredin yn y maes tai.⁷²

92. Awgrymodd Shelter Cymru, yn hytrach na bod angen pwerau ychwanegol, y gellid cydgrynhai neu symleiddio'r rhai presennol. Galwodd am roi'r pwerau cywir i awdurdodau lleol i gyflawni'r dasg enfawr o fynd i'r afael â chynnydd mewn digartrefedd a chartrefi gwag.⁷³

93. Yn yr arolwg a gynhaliwyd gennym, gofynnwyd i ymatebwyr a oeddent yn credu bod angen mwy o bwerau ar awdurdodau lleol. Dywedodd 70.5 y cant eu bod yn credu bod angen hynny. Roedd rhai syniadau a awgrymwyd yn cynnwys:

“Mae'r pwerau'n dibynnu ar yr eiddo gwag yn bod yn broblem mewn rhyw ffordd, fel llygod mawr neu'n beryglus neu'n hyll iawn. Yna, mae'n broses araf iawn i ymyrryd gan ddibynnu ar ddyledion yn cronni ar yr eiddo, ond nid oes gan gynghorau yr arian i'w wario yn y lle cyntaf. Dylai'r ffaith bod y cartref wedi bod yn wag ers dros flwyddyn fod yn

⁷⁰ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 76

⁷¹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 82

⁷² Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 19, Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir

⁷³ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 04, Shelter Cymru

ddigon i gyfiawnhau ymyrraeth a Gorchymyn Prynu Gorfodol. “Dylai fod cronfa ganolog gan Lywodraeth Cymru i gefnogi hyn.”

“I wyrdroi'r penderfyniad o 'beidio â chynnwys' o dan y GIG, Ystâd y Goron a phrifysgolion a cholegau fel ymgeiswyr ar gyfer ailfeddiannu eiddo. Er enghraifft, mae Tŷ Trenewydd ar Heol y Tyllgoed, Llandaf, Caerdydd yn hen adeilad y GIG, yn fawr iawn ac heb ei ddefnyddio. Mae angen newid y ddeddfwriaeth.”⁷⁴

94. Dywedodd un ymatebydd, hyd yn oed pe bai awdurdodau lleol yn cael pwerau ychwanegol, fod angen yr adnoddau arnynt hefyd i'w rhoi ar waith:

“Mae hyn yn fwy na dim ond pwerau ychwanegol, mae hefyd yn fater o gyllid. Mae awdurdodau lleol eisoes yn ei chael hi'n anodd darparu gwasanaethau hanfodol i bobl agored i niwed. Felly, nes eu bod yn cael eu hariannu'n iawn, rwy'n credu mai ychydig iawn o effaith fydd rhoi pwerau ychwanegol yn ei chael.”⁷⁵

Gorchymynion Gwerthu Gorfodol

95. Dywedodd Partneriaeth Cartrefi Gwag yr Alban wrthym am bŵer gorfodi ychwanegol sydd wedi cael ei gynnig ond heb ei gyflwyno eto, gan Lywodraeth yr Alban, y Gorchymyn Gwerthu Gorfodol (CSO). Esboniodd:

“This power would be a new legal mechanism available to local authorities to require an empty home that has been vacant or derelict, for an undue period of time (as yet undecided), to be sold by public auction to the highest bidder.”⁷⁶

96. Ychwanegodd, o'i phrofiad fel rhan o grŵp cynghori arbenigol i ymchwilio i'r cyfleoedd a'r heriau sy'n gysylltiedig â'r pŵer hwn, mai'r brif fantais o'i gymharu â Gorchymynion Prynu Gorfodol yw nad oes raid i'r awdurdod lleol gymryd perchnogaeth o'r eiddo. Felly, mae lefel yr ystyriaethau ariannol sy'n gysylltiedig â phenderfynu a ddylid bwrw ymlaen yn cael ei lleihau yn unol â hynny. Yn ei Arolwg Blynyddol yn 2018, gofynnodd i swyddogion cartrefi gwag faint o achosion “dim gobaith” y gallent eu nodi lle yr oeddent yn credu y byddai'r cyngor yn defnyddio pŵer Gorchymyn Gwerthu Gorfodol pe bai ar gael. Nododd

⁷⁴ Ymchwiliad i Eiddo Gwag - dadansoddiad o'r arolwg

⁷⁵ Ymchwiliad i Eiddo Gwag - dadansoddiad o'r arolwg

⁷⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig EP 03, Partneriaeth Cartrefi Gwag yr Alban

swyddogion 102 o achosion yr ystyriwyd eu bod yn briodol ar gyfer Gorchymyn Gwerthu Gorfodol.

97. Cyfeiriodd Shelter Cymru hefyd at botensial y dull hwn, gan nodi y byddai'r manteision yn:

“enhance and encourage bringing empty homes in to use and the regeneration of communities. In contrast to the current system, there would be no need for the la or community to have a set plan in place for the land or property, something which is currently a barrier. [] The proposed CSO process would involve an auction, thus providing a mechanism for the true market price to be revealed. [] A CSO could provide a final opportunity when all other attempts to bring the property back into a productive use for the community have failed. It offers a way for las to increase the number of homes in their area without having to spend considerable amounts of time and resources doing so.”⁷⁷

98. Dywedodd Partneriaeth Cartrefi Gwag yr Alban wrthym ei bod yn ymwybodol o hawliau dynol perchennog yr eiddo ac na fyddai Gorchymyn Gwerthu Gorfodol yn briodol ar gyfer pob achos, ond y gallai fod yn offeryn pwysig pan fyddai llwybrau eraill wedi methu:

“If the owner is genuinely making attempts to bring that property back into use, then we wouldn't recommend a compulsory sale order. But, it is where you have come to a point where you have worked with the owner and they are not willing to bring that property back into use. You then say, 'Well, the blight on the community is significantly greater than what your actual property rights are at this point.’”⁷⁸

99. Roedd No Use Empty yn cytuno ei fod yn dod ag eiddo gwag:

“to market without the additional cost to the local authority.”⁷⁹

100. Fodd bynnag, er bod y cynrychiolydd o Gyngor Sir Gaerfyrddin wedi nodi ei fod yn anghyfarwydd â'r dull gweithredu hwn, cododd bryder y byddai'n dal i fod

⁷⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 04, Shelter Cymru

⁷⁸ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 83

⁷⁹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 88

yn ofynnol i awdurdodau lleol wneud cryn dipyn o waith cyn cyhoeddi gorchymyn:

“the compulsory sale order is very similar to the enforced sale but without having to generate the debt. [] Having read that, the build-up to a local authority making the decision that that is the appropriate action is very similar to the build-up before a local authority serves an empty dwelling management order. You have to offer all these owners all the advice, guidance and support. All these avenues of assistance have to be exhausted before that can be considered. And again, at the point of sale, you still have an empty property that needs improvement and cannot be lived in immediately. So, that engagement by the local authority is still required at the tail end when there is a new owner and that property still needs that investment.”⁸⁰

101. Roedd y Dirprwy Weinidog yn ymwybodol o'r cynnig i gyflwyno proses Gorchymyn Gwerthu Gorfodol yn yr Alban:

“I know officials are working very closely with colleagues in Scotland to look at that and monitor the progress and what the potential positive impacts are of the new scheme, and I think, if it is successful, there's no reason why we couldn't, or wouldn't, consider something similar here.”⁸¹

Ein barn ni

102. Mae gan awdurdodau lleol ystod o bwerau gorfodi i ymdrin â'r problem eiddo gwag. Mae'n destun pryder inni nad ydynt yn cael eu defnyddio i'w llawn botensial. Mae cymhlethdod y pwerau hyn yn amlwg yn rhwystr sy'n eu hatal rhag cael eu gorfodi'n effeithiol.

103. Mae'r nifer fach iawn o Orchmynion Rheoli Anheddau Gwag y mae awdurdodau lleol yn mynd ar eu trywydd yn dangos yn glir bod problemau'n gysylltiedig â'r dull hwn. Rydym yn arbennig o bryderus bod y ffigurau a ddarparwyd mewn ymateb i arolwg Llywodraeth Cymru ei hun yn dangos mai dim ond pedwar awdurdod lleol sy'n eu defnyddio fel opsiwn gorfodi. Rydym yn cydnabod y consensws a fynegwyd gan randdeiliaid bod y broses o baratoi cais yn fiwrocraidd, yn llafurus ac yn risg i awdurdodau lleol. Nodwn y cyfeiriad a glywsom at waith a wnaed gan Gyngor Bwrdeistref Rochdale i symleiddio ei

⁸⁰ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 222

⁸¹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 131

brosesau Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag, a chredwn y byddai'n fuddiol i Lywodraeth Cymru ymchwilio i'r dull hwn a'i hyrwyddo os yw'n briodol, yn dilyn adolygiad llawn o bwerau deddfwriaethol yn y maes hwn.

104. Mae'n drawiadol bod tystiolaeth a gyflwynwyd i Bwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau fel rhan o'i ymchwiliad i Orchmynion Prynu Gorfodol yn adleisio'r pryderon a glywsom ar Orchmynion Rheoli Anheddau Gwag. Unwaith eto, mae hyn yn destun pryder fel y dangosir gan yr ymatebion i arolwg Llywodraeth Cymru, sy'n nodi mai dim ond tri awdurdod lleol sy'n defnyddio eu pwerau Gorchmynion Prynu Gorfodol i fynd i'r afael ag eiddo gwag.

105. Mae gennym ddiddordeb yng nghynnig Llywodraeth yr Alban i gyflwyno proses Gorchymyn Gwerthu Gorfodol, a chredwn y byddai'n fuddiol i Lywodraeth Cymru ymchwilio i weld a allai dull tebyg fod yn effeithiol yng Nghymru.

106. Hoffem weld sefyllfa lle y tybir y bydd awdurdodau lleol yn defnyddio eu pwerau gorfodi i leihau nifer yr eiddo gwag, wrth geisio gweithio gyda pherchnogion eiddo a bod yn ystyriol o'u hawliau cyfreithiol. Felly mae'n hanfodol bod gan awdurdodau lleol yr hyder i ddefnyddio eu pwerau, gan gynnwys cael y sicrwydd nad yw eu camau gweithredu yn risg ariannol. Rydym yn croesawu ymrwymiad Llywodraeth Cymru i ystyried sut y gellir indemnio camau gorfodi er mwyn lleihau'r risg ariannol iddynt. Credwn y dylai'r cynllun gweithredu eiddo gwag yr ydym wedi'i argymhell cynnwys manylion am sut y bydd Llywodraeth Cymru yn indemnio camau gorfodi.

Argymhelliad 7. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda CLILC i gynnal adolygiad o'r pwerau gorfodi statudol cyfredol sydd ar gael i awdurdodau lleol fynd i'r afael ag eiddo gwag ac asesu sut y gellid defnyddio'r rhain yn fwy effeithiol, eu cydgrynhoi, eu symleiddio neu eu hystemyn. Dylai'r adolygiad gynnwys asesiad o'r cynnig i gyflwyno proses Gorchymyn Gwerthu Gorfodol yn yr Alban, a ph'un a fyddai dull o'r fath yn addas yng Nghymru. Dylai cwmpas yr adolygiad hefyd gynnwys sut y gall Llywodraeth Cymru indemnio costau camau gorfodi a gymerir gan awdurdodau lleol.

107. Er bod cred gyffredinol ymhlith rhanddeiliaid mai'r pwerau sydd ar gael i awdurdodau lleol yw'r rhai cywir, mae'n amlwg bod y fiwrocratiaeth a'r cymhlethdod sy'n gysylltiedig â hwy yn rhwystro'r defnydd ohonynt. Mae eu defnydd anaml wedi arwain at bryder pellach gan nad yw swyddogion awdurdodau lleol wedi datblygu'r arbenigedd sy'n angenrheidiol i arfer y pwerau. Cydnabuwyd hyn ac rydym yn croesawu ymrwymiad diweddar Llywodraeth Cymru i drefnu pecynnau hyfforddi ar gyfer aelodau a swyddogion awdurdodau lleol ar yr opsiynau gorfodi sydd ar gael iddynt.

Argymhelliad 8. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn bwrw ymlaen â'i hyfforddiant arfaethedig i swyddogion ac aelodau awdurdodau lleol ar yr opsiynau gorfodi sydd ar gael i'w cynorthwyo i fynd i'r afael ag eiddo gwag, ac yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Cynulliad ar y cynnydd o ran cynnal y sesiynau erbyn Pasg 2020.

4. Gweithio gyda pherchnogion eiddo gwag

Mae awdurdodau lleol yn darparu cyngor, arweiniad a chymorth ariannol yn rheolaidd i berchnogion eiddo gwag. Mae'r gwaith anstatudol hwn yn allweddol i fynd i'r afael â'r broblem ac, o'i ddefnyddio'n effeithiol, gall gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy.

108. Mae'r math o gymorth o ddydd i ddydd a ddarperir i berchnogion eiddo gwag yn eang ac yn amrywiol. Gall gynnwys:

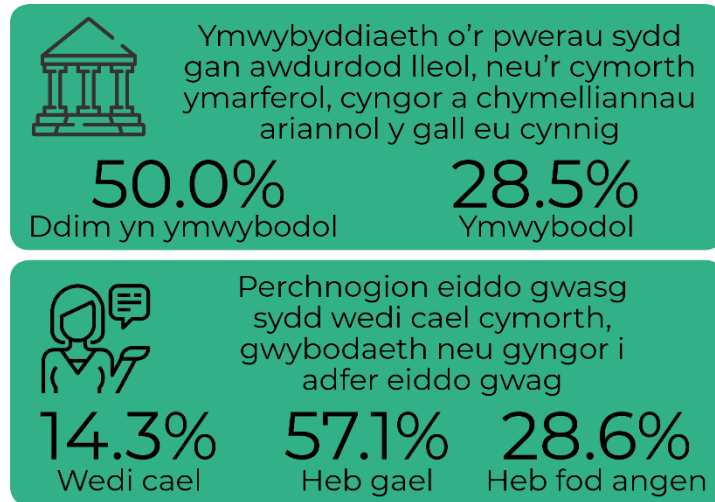
- rhoi cyngor ar werthu neu osod yr eiddo;
- eu cyfeirio at adrannau awdurdodau lleol perthnasol, e.e. Rheoli Adeiladu, Cynllunio;
- eu hatgyfeirio at Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu asiantaethau gosod tai cymdeithasol lleol;
- cynghori ar gonsesiynau TAW;
- rhoi cyngor ar adnewyddu ac atgyweirio; a
- darparu manylion adeiladwyr a masnachwyr lleol.

109. Mewn tystiolaeth lafar i'r Pwyllgor, dywedodd Ffederasiwn y Meistri Adeiladu wrthym fod yr arfer o ddarparu rhestrau o adeiladwyr ac ati yn amrywio rhwng awdurdodau lleol. Mae rhai awdurdodau yn amharod i roi rhestrau, mae gan eraill restrau cymeradwy ac mae eraill yn cyfeirio at ffynonellau gwybodaeth perthnasol, megis gwefan Ffederasiwn y Meistri Adeiladu.

4. 1. Darparu cyllid i adnewyddu eiddo gwag

110. Ar hyn o bryd defnyddir cymysgedd o fenthyciadau, grantiau, cyllid cyhoeddus a chyllid preifat er mwyn gallu aildefnyddio eiddo. Awgrymodd ymatebion i'n harolwg y gallai awdurdodau lleol wneud mwy i hyrwyddo'r cynlluniau sydd ar gael i berchnogion eiddo gwag:⁸²

⁸² Ymchwiliad i Eiddo Gwag - dadansoddiad o'r arolwg



“Troï tai’n gartrefi”

111. Soniodd llawer o randdeiliaid am gynllun Troi Tai’n Gartrefi Llywodraeth Cymru, a lansiwyd ym mis Ebrill 2012. Mae’n darparu benthyciadau di-log i berchnogion tai er mwyn gallu ailddefnyddio eiddo gwag. Er bod y benthyciad yn ddi-log, fel rheol mae ffi weinyddol. Nododd Cyngor Abertawe ei fod wedi defnyddio’r cynllun er 2013 er mwyn ailddefnyddio eiddo gwag:

“Mae Cyngor Abertawe wedi defnyddio cyllid benthyciad anstatudol Troi Tai’n Gartrefi Llywodraeth Cymru (y mae’r Cynllun Benthyciadau ar gyfer Landlordiaid wedi’i ddisodli) ers 2013 er mwyn ailddefnyddio tai gwag. Hyd yn hyn, ailddefnyddiwyd 60 eiddo gwag gan greu 123 o unedau llety. Buddsoddwyd £2,403,445 yn lleol.”⁸³

112. Fodd bynnag, nododd Shelter Cymru amrywiad sylweddol yn ei ddefnydd ar draws awdurdodau lleol, gyda rhai ardaloedd heb ddefnyddio’r benthyciadau o gwbl:

“Rhondda Cynon Taff gave 25 loans in the past 3 years whereas Monmouthshire failed to grant any loans despite having 728 empty homes.”⁸⁴

113. Gellir gosod amodau ar y benthyciadau hefyd. Galwodd ARLA am lacio amodau benthyciadau, gan nodi mewn perthynas â benthyciadau Troi Tai’n Gartrefi:

“This loan must be paid back within two or three years of when the property was sold or let. We believe that due to the limitations of the

⁸³ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 11, Cyngor Abertawe

⁸⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 04, Shelter Cymru

loan such as a strict time limit in which to pay it back and the requirement for it to be sold or let once work is finished, empty homeowners are not being given enough incentive to bring the property back into use. Further, due to the property's sale value or rental yield being too low, empty homeowners may be further deterred from taking out a loan that they may struggle to recoup. To mitigate this, we believe that restrictive conditions of the loan should be removed and publicised to incentivise more owners of empty properties to take up the funding.”⁸⁵

114. Roedd Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl hefyd yn feirniadol o'r gofyniad i ad-dalu dros 2 neu 3 blynedd, gan ei fod yn gyfnod rhy fyr. Dywedodd fod y cynllun yn fan cychwyn pan gafodd ei gyflwyno, ond nad oedd wedi symud ymlaen mewn gwirionedd. Dywedodd hefyd fod amodau'r benthyciad yn golygu nad oedd y cynllun yn hyfyw mewn ardaloedd â gwerthoedd eiddo isel.⁸⁶

115. Er bod United Welsh yn canmol y cynllun, nododd fod cyfyngiadau iddo hefyd:

“it's had its success, but I think again it's for a criterion of people—it's somebody who is prepared to deal with contractors, who knows about refurbs or is prepared to get involved in it, and maybe become a landlord themselves.”⁸⁷

116. Awgrymodd Cymdeithas Tai Siartredig Cymru y dylai awdurdodau lleol a Llywodraeth Cymru ddefnyddio atebion cyllido mwy creadigol:

“Whilst current measures such as the Houses into Homes scheme offer a clear incentive for home owners who have the desire to bring the property back into use to gain the capital required to invest there is a need to consider how such support can be extended beyond home owners. Some of our members have had success in utilising a mix of social housing grant and private investment to add additional homes to the affordable housing supply locally, we believe this flexibility should be utilised elsewhere to realise similar gains.”⁸⁸

⁸⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 17, ARLA NAEA Propertymark

⁸⁶ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 271

⁸⁷ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 181

⁸⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 14, Cymdeithas Tai Siartredig Cymru

117. Nododd papur Llywodraeth Cymru mai 2,458 oedd nifer yr anheddau a aildddefnyddiwyd o ganlyniad i gamau uniongyrchol gan awdurdodau lleol yn nhrydedd flwyddyn Troi Tai'n Gartrefi. Nododd hefyd fod 20 o blith 22 o swyddogion eiddo gwag awdurdodau lleol wedi nodi bod y cynllun wedi arwain at gynydd yn nifer yr eiddo gwag hirdymor a aildddefnyddiwyd.⁸⁹

Cynllun grant Cartref Gwag

118. Er 2016, mae Cyngor Rhondda Cynon Taf wedi gweithredu'r cynllun grant 'Cartrefi Gwag' sy'n cynnig cymorth i brynwyr cartrefi i sicrhau bod modd aildddefnyddio tŷ gwag y maent yn ei brynu. Rhaid bod eiddo wedi bod yn wag am 12 mis a chaiff y grant ei gapio ar £20,000 fesul eiddo. Mewn datganiad ysgrifenedig ar 18 Gorffennaf, cyhoeddodd y Dirprwy Weinidog dros yr Economi a Thrafnidiaeth fod y Gweinidog Llywodraeth Leol a Thai wedi cytuno i gefnogi cyflwyno'r cynllun ym mhob awdurdod lleol yn ardal tasglu cymoedd de Cymru a Chymoedd y Gwendraeth ac Aman yn y flwyddyn ariannol 2019-20. Dywedodd y datganiad fod Llywodraeth Cymru:

“yn gweithio gyda'r awdurdodau lleol ar hyn o bryd i drafod y manylion ac yn cynnig neilltuo tua £10 miliwn ar gyfer y cynllun hwn dros y ddwy flynedd nesaf.”⁹⁰

Empty Homes Wales

119. Dywedodd United Welsh wrthym am ei phrosiect Empty Homes Wales. Mae United Welsh yn gweithio gyda pherchnogion tai i adnewyddu eu cartref gwag drwy ddefnyddio ei brosiect prydlesu:

“This works by United Welsh taking a lease on the empty property, funding and arranging the refurbishment work and once complete renting the property. The rental income received during the term of the lease will be used to recover the cost of the work and the management costs. Once the work cost has been received, we can continue to rent the property on behalf of the owner and pay them the monthly rental income minus fees or the lease can be terminated and the owner can have the property back to do what they wish - rent, sell or live in themselves. The project means homeowners end up with a refurbished

⁸⁹ ELGC(5)-23-19 papur 1. Llywodraeth Cymru

⁹⁰ Datganiad Cabinet Llywodraeth Cymru, Diweddariad ar y Tasglu Gweinidogol ar gyfer Cymoedd y De 18 Gorffennaf 2019

property which protects their asset - rather than risk their property deteriorating further and losing value.”⁹¹

120. Fodd bynnag, clywsom nad oedd y cynllun heb ei heriau gan fod angen caniatâd y benthyciwr ar eiddo dan forgais cyn y gellid rhoi prydles, ac uchafswm hyd y brydles a ganiateir gan fenthycwyr oedd tair blynedd. Roedd hyn yn golygu y gallai United Welsh ei chael hi'n anodd adennill ei chostau adnewyddu gan nad oedd unrhyw sicrwydd y byddai'r benthyciwr yn cytuno i adnewyddu'r brydles am dair blynedd arall. Mae'n ymddangos mai prin yw'r enghreifftiau eraill o gymdeithasau tai yn ymgymryd â'r math hwn o gynllun, dywedodd United Welsh wrthym:

“As far as I'm aware, United Welsh are the only housing association providing the leasing scheme.”⁹²

121. Dywedodd United Welsh wrthym hefyd, os yw perchennog eiddo gwag eisoes wedi trefnu i adnewyddu ei eiddo ei hun i safon dderbyniol, sy'n ei wneud yn addas i fyw ynddo ac yn barod i'w osod, gall ddarparu Pecyn Rheoli Tenantiaeth i'r perchennog hwnnw o dan gytundeb prydles i reoli'r tenant a'r eiddo ar ei rhan. Esboniodd United Welsh y manteision:

“They may not have the experience, knowledge or the desire to be a landlord and this scheme takes away the stresses and worries from the owner that come with being a landlord. They can be assured that the tenant and property is managed and maintained properly using the expertise and resources of the housing association and its contractor.”⁹³

122. Dywedodd y Dirprwy Weinidog wrthym fod Llywodraeth Cymru yn ymwybodol o rai o'r heriau sy'n ymwneud â'r benthyciadau a'r grantiau, ac o ganlyniad y byddai'n ystyried sut y gallai:

“better streamline both our loans and our grants, and I think, within that process, we will look at how we can make those loan credits more flexible to the needs of representative areas because it could vary from area to area as well, and I think, in terms of that, financial thresholds and repayment terms are something we look at as part of that because

⁹¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 05, United Welsh

⁹² Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 197

⁹³ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 05, United Welsh

we are aware of the challenges in terms of the two-year period and things like that. It is challenging for some people in some areas.”⁹⁴

123. Mae tystiolaeth ysgrifenedig Llywodraeth Cymru yn tynnu sylw at ystod o fentrau adfywio y mae'n eu cefnogi, llawer ohonynt wedi'u targedu at ganol trefi. Mae ei rhaglen Targedu Buddsoddiad mewn Adfywio yn cynnwys prosiect penodol a gyflwynwyd mewn partneriaeth rhwng Cyngorau Ynys Môn a Gwynedd i fynd i'r afael â chartrefi gwag. Mae'r prosiect hwn yn cynnwys cynllun prynwyr tro cyntaf a hefyd gynllun grant i landlordiaid.

4. 2. Gweithio gyda pherchnogion i ddarparu tai fforddiadwy sy'n effeithlon o ran ynni

124. Clywsom am nifer o fentrau gyda'r nod o aildddefnyddio eiddo gwag.

125. Amlygodd papur tystiolaeth Llywodraeth Cymru y cyfraniad gwerthfawr y gall aildddefnyddio cartrefi gwag ei wneud at gynyddu nifer y cartrefi fforddiadwy.

“Gallai mynd i'r afael ag eiddo gwag helpu i gyflawni ymrwymiad tai ehangach Llywodraeth Cymru i gyflenwi 20,000 o gartrefi fforddiadwy yn ystod tymor y llywodraeth hon.”⁹⁵

126. Mae nifer o ardaloedd awdurdodau lleol yn cysylltu cymorth ariannol (drwy grantiau neu fenthyciadau) â hawliau enwebu ar gyfer landlordiaid cymdeithasol - lle mae'r awdurdod lleol neu'r landlord cymdeithasol yn dewis y tenant i bob pwrpas. Yn aml, mewn cynlluniau fel hyn, roedd y rhent yn gyfyngedig i lefelau lwfans tai lleol (felly o bosibl yn dod o dan Fudd-dal Tai neu Gredyd Cynhwysol) neu renti canolradd (sy'n is na rhenti'r farchnad).

127. Nododd Cyngor Bro Morgannwg, er na fyddai dychwelyd eiddo gwag i feddiannaeth yn datrys y problemau o ran y cyflenwad o dai fforddiadwy yn ei ardal, gallai gael cryn effaith. Mae'n cynnig benthyciadau di-log i berchnogion eiddo gwag mwy o faint y gellir eu rhannu'n sawl uned sydd, yn gyffredinol, yn fwy fforddiadwy. Mae'n caniatáu ad-dalu'r benthyciadau dros gyfnod o 10 mlynedd lle mae landlord yn cytuno i osod yr eiddo drwy Gynllun Tenantiaethau a Gynorthwyr y Fro. Mewn achosion eraill, cyfnod y benthyciad yw 5 mlynedd.⁹⁶

⁹⁴ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 145

⁹⁵ [ELGCC\(5\)-23-19 papur 1. Llywodraeth Cymru](#)

⁹⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 07, Cyngor Bro Morgannwg

128. Amlinellodd United Welsh beth o'r gwaith yr oedd yn ei wneud mewn partneriaeth ag awdurdodau lleol a pherchnogion eiddo gwag. Mae'n darparu Homestep Plus yn Rhondda Cynon Taf mewn partneriaeth â Llywodraeth Cymru, sy'n gynllun perchentyaeth cost isel sy'n mynd i'r afael â dwy broblem:

- Yr anhawster a wynebwr gan brynwyr tro cyntaf o ran gallu fforddio eu cartref cyntaf;
- Y broblem cartrefi gwag.

129. Clywsom fod Homestep Plus yn rhoi cyfle i brynwyr tro cyntaf brynu cartrefi wedi'u hadnewyddu a arferai fod yn wag, a hynny am lai na phris y farchnad. Mae United Welsh yn prynu'r eiddo gwag ac yna, os oes angen, yn adnewyddu'r cartrefi cyn eu rhoi ar y farchnad am 70% o Bris y Farchnad. Mae hyn yn golygu bod eiddo gwag yn cael bywyd newydd a gall prynwyr tro cyntaf brynu cartref fforddiadwy sy'n cyrraedd safonau cenedlaethol.⁹⁷

130. Er gwaethaf mentrau o'r fath, fe wnaethom ddysgu, er y gall cymdeithasau tai ymddangos fel pe baent mewn sefyllfa berffaith i gynorthwyo i sicrhau bod cartrefi gwag yn y sector preifat yn cael eu hailfeddiannu, amlygwyd nifer o rwystrau gan randdeiliaid. Er enghraifft, ni fydd pob eiddo yn addas, oherwydd y dyluniad neu'r steil anghywir, oherwydd nad ydynt yn hygyrch i bobl anabl neu eu bod yn y lleoliad anghywir - ymhell o eiddo eraill a reolir gan landlord cymdeithasol neu wedi'u hynysu o gysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus.

131. Mae tystiolaeth ysgrifenedig Llywodraeth Cymru yn nodi bod rhywfaint o'i rhaglen Grant Tai Cymdeithasol, a ddefnyddir i ariannu prosiectau a nodwyd fel blaenoriaethau gan awdurdodau lleol, wedi'i defnyddio'n benodol i alluogi aildddefnyddio eiddo gwag. Noda fod pedwar awdurdod lleol yn 2018-19 wedi aildddefnyddio 16 o gartrefi gwag drwy'r Grant Tai Cymdeithasol.⁹⁸

132. Dywedodd United Welsh wrthym, gan fod cymdeithasau tai yn derbyn y Grant Tai Cymdeithasol ar gyfradd o 58% i adeiladu eiddo newydd, fod y llwybr hwnnw'n fwy cost-efeithiol nag adnewyddu ac aildddefnyddio cartrefi gwag mewn cymunedau presennol, gan ychwanegu y byddai grant tebyg ar gyfer eiddo gwag yn ddefnyddiol:

⁹⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 05, United Welsh

⁹⁸ ELGC(5)-23-19 papur 1, Llywodraeth Cymru

“As an RSL, if we were able to access grant or loan funding to be able to make it work for us, we could bring those properties and we would be over the moon to be able to do so.”⁹⁹

133. Cawsom dystiolaeth gan gwmni ynni E.ON sydd â phrosiect sy'n canolbwyntio ar eiddo gwag. Amlygodd E.ON ei fod, tan fis Hydref 2018, wedi defnyddio'r cynllun Rhwymedigaeth Cwmni Ynni (ECO) i wneud gwelliannau effeithlonrwydd ynni i gartrefi gwag. Mae newidiadau i'r cynllun ECO ym mis Hydref 2018 yn golygu bod yn rhaid i'r eiddo fod â meddiannydd er mwyn cael cyllid. Bellach mae E.ON yn canolbwyntio ar geisio atal eiddo rhag dod yn wag yn y lle cyntaf. Mae E.ON yn gweithio mewn partneriaeth ag awdurdodau lleol ar y prosiect.

134. Cododd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl a Chymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid effeithlonrwydd ynni a thlodi tanwydd fel materion sy'n peri pryder. Amlygodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl fanteision gwella effeithlonrwydd ynni wrth adnewyddu eiddo gwag, felly pan fyddant yn cael eu haildefnyddio maent yn fforddiadwy i'w cynhesu. Fe wnaethant hefyd dynnu sylw at ofynion cyfreithiol newydd yn ymwneud â gofynion effeithlonrwydd ynni sylfaenol yn y sector rhentu preifat a oedd yn rhoi costau ar landlordiaid ond, ym marn y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl, prin oedd yr effaith ar werth yr eiddo. Amlygodd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid broblemau penodol gydag eiddo mewn ardaloedd gwledig a oedd oddi ar y grid - h.y. heb fynediad at brif gyflenwad nwy. Mae'r eiddo hynny'n wynebu costau ynni uwch.

135. Crynhodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl ei phryderon ynghylch cyllido, a safonau effeithlonrwydd ynni:

“when it comes to the fuel poverty agenda and the carbon agenda, we need to be working back from that perspective. But the problem is it's a big piece of work, if you're going to do it right, and I think it does come from the top, it comes from the leadership saying, 'This is a priority, we want these empty homes brought back into use, and we want them brought back into a standard that's suitable for people to live in them long term, whether they're renting or whether they're owner occupied.' And if it's not done right, the tendency will be to just bring them back into use for the lowest cost possible option, and

⁹⁹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 211

actually those properties will probably become empty again soon, because they're not fit for living in."¹⁰⁰

Ein barn ni

136. Mae cymorth ariannol yn rhan annatod o aildddefnyddio eiddo gwag. Mae'r cynlluniau sydd ar waith ar hyn o bryd, gan gynnwys mentrau adfywio ehangach, yn parhau i wneud cyfraniad gwerthfawr at hyn. Fodd bynnag, rydym hefyd wedi clywed bod ganddynt gyfyngiadau. O ran y dyfodol, mae'n bwysig bod cynlluniau sy'n cynnig cymorth ariannol wedi'u teilwra i ddiwallu anghenion amrywiol cymunedau ledled Cymru, gan gynnwys cydnabod y marchnadoedd tai penodol a gwahanol fathau o eiddo mewn ardaloedd lleol. Mae'n bwysig bod benthycwyr morgeisi yn ymwneud â datblygu cynlluniau newydd i sicrhau y gellir mynd i'r afael â rhwystrau posibl, megis cyfyngiadau prydlesu, yn gynnar. Mae angen inni hefyd sicrhau bod yr eiddo mor effeithlon o ran ynni ac mor hygyrch â phosibl. Dylai pwysigrwydd cynnal a chadw cymunedau presennol fod yn flaenllaw o ran nodau i leihau nifer yr eiddo gwag a chynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy.

137. Rydym yn croesawu'r cyhoeddiad a wnaed yn ystod ein hymchwiliad gan Lywodraeth Cymru y bydd y cynllun grant Cartrefi Gwag yn cael ei gyflwyno ledled ardal Tasglu Cymoedd De Cymru a'i ymestyn i Gyymoedd Gwendraeth ac Aman. Mae potensial i hyn wneud cyfraniad sylweddol at leihau nifer yr eiddo gwag a gwneud cartrefi yn fwy fforddiadwy. Fodd bynnag, dim ond i rannau penodol o Gymru yn unig y mae'r cynllun hwn yn berthnasol, ond mae gan bob ardal broblem. Os yw'r cynllun, ers ei gyflwyno yn 2016, wedi sicrhau digon o lwyddiant i warantu ei gyflwyno i ardaloedd eraill yn y cymoedd, credwn y gallai fod budd o'i gyflwyno ledled Cymru.

Argymhelliad 9. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru a CLILC yn adolygu'r cymorth y mae'n ei ddarparu i gynlluniau sy'n cynnig cymorth ariannol i berchnogion eiddo gwag yn rheolaidd. Dylai hyn asesu effeithiolrwydd cynlluniau presennol, gyda'r bwriad o ddatblygu atebion cyllido hyblyg sy'n sensitif i anghenion lleol yn y dyfodol.

138. Mae'r dystiolaeth a glywsom yn dangos, lle mae rhanddeiliaid yn gweithio mewn partneriaeth, gan gynnwys gydag awdurdodau lleol, cymdeithasau tai a'r sector preifat, bod hynny'n gweithio'n dda ac yn ateb effeithiol i leihau nifer yr eiddo gwag a chynyddu nifer y cartrefi fforddiadwy mewn ardal.

¹⁰⁰ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 375

139. Rydym yn croesawu dull rhagweithiol United Welsh o ran gweithio gyda pherchnogion eiddo gwag ac rydym yn credu bod potensial i gynlluniau a mentrau o'r fath gael eu cyflwyno mewn ardaloedd eraill hefyd. Mae'n ymddangos bod y dull yn gweithio'n dda ac yn dangos yr hyn y gellir ei gyflawni drwy ymrwymiad ar y cyd.

140. Roeddem yn pryderu o glywed bod Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn aml yn canfod ei bod yn fwy cost-effeithiol adeiladu cartrefi newydd yn hytrach na phrynu ac adnewyddu eiddo gwag, gan arwain at adeiladu datblygiadau tai newydd, yn aml ymhell o'r seilwaith presennol, yn hytrach na chyfrannu at adfywio cymunedau. Clywsom y bu enghreifftiau o awdurdodau lleol yn defnyddio cyfran o'u Grant Tai Cymdeithasol i sicrhau bod eiddo gwag yn cael ei aildefnyddio, a chredwn fod budd i Lywodraeth Cymru ymchwilio i fyddai'n hyfyw sicrhau bod cyfran o'r grant ar gael yn benodol ar gyfer prynu ac adnewyddu eiddo gwag.

Argymhelliad 10. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda'r sector cymdeithasau tai i ddeall yn well y prosiectau sydd ganddi ar waith i aildefnyddio eiddo gwag fel tai fforddiadwy. Dylai'r canfyddiadau gael eu rhannu fel enghreifftiau o arfer da gyda landlordiaid cymdeithasol eraill. Dylai Llywodraeth Cymru hefyd ystyried y potensial i gyflwyno cynlluniau tebyg ledled Cymru a, lle bo angen, dyrannu adnoddau i alluogi hyn i ddigwydd.

4. 3. Diogelu data

141. Cawsom dystiolaeth fod diogelu data yn bryder i awdurdodau lleol sy'n ochelgar wrth rannu gwybodaeth y maent wedi'i chael o ffynonellau eraill, gan gynnwys cydweithwyr sy'n delio â'r dreth gyngor. Yn benodol, clywsom fod awdurdodau lleol yn pryderu y gallai darparu manylion eiddo gwag i drydydd partïon, y bydd llawer ohonynt wedi'u cael o gofnodion y dreth gyngor, arwain at dorri deddfwriaeth diogelu data, yn enwedig y Rheoliadau Diogelu Data Cyffredinol ("y GDPR"). Roedd hyn yn cynnwys awdurdodau lleol yn methu â rhannu rhestrau perchnogion yr eiddo gwag â chymdeithasau tai lleol neu ddatblygwyr lleol. Gallai hyn, o bosibl, fod yn rhwystr i brynu'r eiddo hynny, eu hadnewyddu a'u rhoi yn ôl ar y farchnad i'w gwerthu neu i'w rhentu.

142. Tynnodd United Welsh ein sylw at y broblem hon:

"If Local Authorities were able to release basic information for empty properties to RSLs, it could assist greatly in raising numbers of empties brought back into use. It is frustrating they cannot share this

information due to Data Protection and it makes it all the more difficult to identify empties and achieve the desired targets.”¹⁰¹

143. Esboniodd y cynrychiolydd o Wrecsam y cyfyngiadau sy'n wynebu awdurdodau lleol:

“with data protection, it limits, obviously, what we can tell complainants about the properties []. We can't be giving out details to the public, whoever the public is, well meaning or otherwise, about who the owner of the property is. We're able to access information ourselves and utilise it ourselves within the legislation. If we were looking at working with the housing association or even a private developer on a property, certainly the approach I would take would be, if the owner was willing to engage with us, to get their consent for me to pass the details on, and we'd work on that basis. If they're not in the mood to engage with us, then I would play a co-ordinating role, so any communication that other parties want to make with that party would come through me, and I would take it back the other way as well. So, it can make the process maybe slightly more convoluted, but I think it's right to do that as well.”¹⁰²

144. Roedd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl yn cytuno bod y cyfyngiadau yn rhwystredig:

“there used to be situations where you could access the list of empty properties, so, some of our members used to contact, via the local authority, people who had empty properties to try and bring them back—to see if there was a deal that could be done to bring those properties back into use, and it was reasonably successful. That is now no longer an option.”¹⁰³

145. Awgrymodd fod dehongliad awdurdodau lleol o ddeddfwriaeth GDPR yn amrywio ac mewn rhai achosion roedd yn rhy ochelgar, a galwodd am eglurder ynghylch pa wybodaeth y gellir ei rhannu.¹⁰⁴

¹⁰¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 05, United Welsh

¹⁰² Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 258

¹⁰³ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 322

¹⁰⁴ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 327

146. Mae cwmnïau preifat yn aml yn gwneud ceisiadau o dan y *Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth* am restrau o eiddo gwag, ond gwrthodir y rhain oherwydd “gwaharddiadau” o dan y ddeddfwriaeth honno ynghyd â phryderon ynghylch torri rheolau’r GDPR. Darparodd No Use Empty dystiolaeth yn manylu ar nifer y tribiwnlysoedd gwybodaeth lle y barnwyd bod awdurdodau lleol yn torri deddfwriaeth diogelu data. Er bod y penderfyniadau hyn yn dod o dribiwnlysoedd haen gyntaf ac nad ydynt yn creu cynseiliau cyfreithiol, maent, serch hynny, wedi arwain yn ddealladwy at awdurdodau lleol yn ymdrin â’r mater o rannu data yn ofalus iawn.¹⁰⁵

Cefndir deddfwriaethol

147. Mae *Deddf Llywodraeth Leol 2003* wedi ei gwneud yn bosibl i awdurdodau lleol rannu gwybodaeth am eiddo gwag yn fewnol, fel arfer rhwng eu timau biliau treth cyngor (awdurdodau bilio) a’u swyddogion eiddo gwag.

148. Bydd yr awdurdodau bilio yn casglu gwybodaeth am nifer y cartrefi gwag yn eu hardal a all fod yn anheddau eithriedig at ddibenion treth gyngor (neu’n gymwys i gael disgownt).

149. Nid oedd *Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992* (Deddf 1992) yn cynnwys darpariaeth glir a oedd yn caniatáu defnyddio gwybodaeth a gesglir yn unol â phwerau treth gyngor o dan y Ddeddf honno, at ddibenion eraill. Yn wir, cyhoeddodd y Comisiynydd Gwybodaeth ganllawiau yn cynghori awdurdodau na allent ddefnyddio data treth gyngor at ddibenion eraill.

150. O ganlyniad i’r cyfyngiadau hyn, mewnosododd adran 85 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003 baragraff 18A newydd yn Atodlen 2 i Ddeddf 1992 i ganiatáu i awdurdod bilio ddefnyddio gwybodaeth y mae wedi’i chael at ddibenion cyflawni ei swyddogaethau treth gyngor at ddibenion adnabod anheddau gwag neu gymryd camau i ddod ag anheddau gwag yn ôl i ddefnydd. Mae is-baragraff 18A(2) newydd yn cyfyngu maint y wybodaeth bersonol y gellir ei rhannu i enw unigolyn neu gyfeiriad neu rif (e.e. rhif ffôn) ar gyfer cyfathrebu ag ef. Dim ond yr awdurdod bilio a’u casglodd fydd yn defnyddio’r data a dim ond ar gyfer swyddogaethau cyhoeddus er budd y cyhoedd y byddant yn cael eu defnyddio. Fodd bynnag, nid yw adran 85 yn caniatáu datgelu gwybodaeth i drydydd partïon fel buddsoddwyr masnachol neu gymdeithasau tai.

151. Ar hyn o bryd, nid oes deddfwriaeth sy’n gwneud darpariaeth benodol i awdurdodau lleol rannu data ar eiddo gwag â thrydydd partïon. Fodd bynnag,

¹⁰⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, EP 24a, No Use Empty (gwybodaeth ychwanegol)

mae'r GDPR yn gwneud darpariaeth i wybodaeth gael ei rhannu mewn amgylchiadau penodol (eithriadau o'r rheol gyffredinol). Er enghraifft, mae erthygl 6(1)(a) o'r GDPR yn caniatáu rhannu gwybodaeth a data os yw perchennog yr eiddo wedi rhoi ei gydsyniad. Felly, byddai'n bosibl i awdurdodau lleol ysgrifennu at berchnogion a gofyn am eu caniatâd i'w manylion gael eu trosglwyddo i drydydd parti penodol.

152. Mae erthygl 6(1)(c) o'r GDPR yn caniatáu rhannu data os oedd angen gwneud hynny oherwydd rhwymedigaeth gyfreithiol. Felly, er y byddai hyn yn gofyn am newid yn y gyfraith, pe bai deddfwriaeth newydd yn cael ei chyflwyno yn gosod dyletswydd ar awdurdodau lleol i rannu'r wybodaeth â thrydydd partion am resymau penodol, byddai hyn yn bosibl.

153. Yn olaf, mae erthygl 6(1)(f) o'r GDPR yn caniatáu i ddata gael eu rhannu er budd cyfreithlon. Er enghraifft, pe bai angen rhannu gwybodaeth i gyflawni buddion cyfreithlon ar gyfer rheolwyr data a thrydydd partion. Byddai'n rhaid edrych yn ofalus ar yr eithriad hwn ond mae yna achosion clir pan fydd y GDPR yn caniatáu rhannu data.

Ein barn ni

154. Rydym yn cydnabod ei bod yn briodol i awdurdodau lleol fod yn ochelgar ac i gymryd eu dyletswyddau cyfreithiol fel proseswyr data a rheolwyr o ddifrif o dan y GDPR. Fodd bynnag, credwn y byddai'n fuddiol pe gallai Llywodraeth Cymru ddarparu arweiniad ac egluro'r sefyllfa gyfreithiol ar sut y gellid rhannu manylion eiddo gwag â darpar brynwyr o fewn cyfyngiadau'r GDPR. Gallai Llywodraeth Cymru gydweithredu â'r Comisiynydd Gwybodaeth i ddarparu arweiniad o'r fath.

Argymhelliad 11. Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn egluro'r sefyllfa gyfreithiol sy'n ymwneud ag awdurdodau lleol yn rhannu gwybodaeth sy'n ymwneud ag eiddo gwag ac yn darparu arweiniad ar hynny. Dylai hyn gynnwys dewisiadau amgen ymarferol os yw awdurdodau lleol wedi'u cyfyngu o ran yr hyn y gallant ei rannu oherwydd y Rheoliadau Diogelu Data Cyffredinol.

5. Premiymau'r dreth gyngor

Mae gan awdurdodau lleol bwerau i godi premiwm treth gyngor ar gartrefi gwag hirdymor. Mae hwn yn offeryn defnyddiol, ond mae angen monitro ei effeithiolrwydd yn ofalus a dylid cyfeirio refeniw ychwanegol a godir tuag at ailddefnyddio mwy o gartrefi gwag.

155. Gall y premiwm fod hyd at 100 y cant o gyfradd safonol y dreth gyngor ar gyfer yr eiddo hwnnw. Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi canllawiau i awdurdodau lleol ar ddefnyddio'r pwerau hyn.

156. Esboniodd llythyr y Dirprwy Weinidog dyddiedig 6 Awst:

“Cyflwynwyd y darpariaethau er mwyn helpu awdurdodau i reoli materion sy'n ymwneud â chyflenwi tai lleol.”¹⁰⁶

157. Dim ond os yw annedd wedi'i bandio at ddibenion y dreth gyngor y gellir defnyddio premiwm, felly ni chaniateir dosbarthu annedd wag sydd mewn cyflwr dadfeiliedig fel annedd a gellir ei thynnu oddi ar y rhestr brisio gan nad yw'n addas i fyw ynddi.

158. Dywedodd swyddog a ddaeth gyda'r Gweinidog wrthym fod Llywodraeth Cymru wedi bod yn annog awdurdodau lleol i godi premiwm:

“as a signal that empty properties aren't an acceptable part of society when we have so many people needing homes.”¹⁰⁷

159. Clywsom sut y mae'r dull o ddefnyddio premiymau'r dreth gyngor dewisol ar gartrefi gwag hirdymor yn amrywio ledled Cymru. Clywsom hefyd fod rhai awdurdodau lleol yn dal i ddarparu disgownt ar gartrefi gwag, yn hytrach na chodi premiwm. Dywedodd CLILC wrthym fod dull gweithredu awdurdod lleol yn tueddu i ddeillio o:

“whether or not there is an issue with the long-term empty properties in that area, or is there a shortage of reasonably priced accommodation, whether they feel that the additional revenue that,

¹⁰⁶ ELCG(5)-24-19 papur 6. Llythyr gan y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol, 6 Awst 2019

¹⁰⁷ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 197

possibly, the premium could generate would be enough to combat the problems.”¹⁰⁸

160. Nododd CLILC fod yr awdurdodau hynny a oedd wedi cyflwyno premiwm yn tueddu i fod yn ardaloedd gwledig ac arfordirol yn hytrach na Chymoedd y De.¹⁰⁹ Clywsom fod Cyngor Gwynedd wedi cyflwyno premiwm ym mis Ebrill 2018, ar ôl diddymu'r disgownt ar eiddo gwag yn 2009, o ganlyniad i'w strategaeth dai a oedd yn anelu at:

“lleihau'r niferoedd o eiddo gwag a oedd yn y sir, a dod â'r eiddo gwag yna yn ôl i ddefnydd.”¹¹⁰

161. Dywedodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen wrthym ei fod wedi canslo'r disgownt yr oedd wedi'i gynnig o'r blaen ar eiddo gwag gyda'r bwriad o fonitro effaith y newid hwnnw ar niferoedd yr eiddo gwag. Nid oedd yr awdurdod lleol yn credu y byddai cyflwyno premiwm yn fuddiol i'w amgylchiadau penodol gan fod llawer o'r eiddo gwag mewn ardaloedd lle roedd tai yn anodd eu gosod neu eisoes wedi'u heithrio o'r dreth.¹¹¹

162. Ychwanegodd CLILC fod rhai awdurdodau yn credu y byddai symud o system lle y caiff disgownt o 50 y cant yn cael ei gymhwyso i orfodi premiwm yn gam rhy fawr, ac felly mae rhai wedi penderfynu cael gwared ar y disgownt fel cam cyntaf.¹¹² Clywsom ei bod yn bwysig cadw disgrisiwn lleol gan fod pob ardal yn wahanol ac y dylent allu gweithredu dull sy'n addas i'w hanghenion a'u blaenoriaethau eu hunain, a nododd CLILC:

“the overwhelming feedback [from local authorities] is that the discretionary element works as it is at the moment.”¹¹³

¹⁰⁸ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 270

¹⁰⁹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 270

¹¹⁰ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 272

¹¹¹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 274

¹¹² Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 276

¹¹³ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 279

5. 1. Effaith cyflwyno premiwm

163. Clywsom nad oedd premiwm y dreth gyngor, hyd yma, wedi cael effaith sylweddol ar leihau nifer yr eiddo gwag yn yr ardaloedd lle y cafodd ei weithredu.¹¹⁴ Gwnaeth un perchennog eiddo gwag, wrth ymateb i'n harolwg, sylwadau ar effaith negyddol y premiwm ar ei amgylchiadau:

“Rwyf ond wedi cael fy nghosbi'n ariannol (o ran talu'r dreth gyngor ddwywaith) am fethu â gwerthu, ac nid fy mai i yw hynny. Rwy'n marw eisiau gwerthu'r tŷ - rwyf wedi bod yn ceisio am ddwy flynedd ond mae'r gadwyn yn torri o hyd am amryw o resymau, sydd heb fod yn gysylltiedig â fy eiddo i.”¹¹⁵

Osgoi

164. Codwyd pryderon gan awdurdodau lleol fod rhai perchnogion eiddo yn ceisio osgoi talu'r premiwm drwy honni bod yr eiddo'n cael ei feddiannu (a hawlio disgownt person sengl), neu honni bod yr eiddo yn llety hunanarlwyo ac yna restru'r eiddo ar gyfer ardrethi annomestig. Os yw eiddo hunanarlwyo wedi'i restru ar gyfer ardrethi annomestig efallai y bydd y perchennog yn gallu hawlio rhyddhad ardrethi busnesau bach ac o ganlyniad na fydd yn talu unrhyw drethiant lleol.

165. Dywedodd CLLC wrthym mai'r adborth a gafodd gan awdurdodau lleol a oedd wedi gweithredu'r premiwm oedd na fu unrhyw broblemau mawr o ran ei gasglu, fodd bynnag:

“there have been some other issues with, perhaps, taxpayers taking potential avoidance measures and then applying for the property to be moved into the rating list for business rates by saying it's a holiday let and it's used for business purposes.”¹¹⁶

166. Esboniodd Cyngor Gwynedd ei fod wedi cyflwyno achosion i Asiantaeth y Swyddfa Brisió lle roedd ganddo bryderon ynghylch y dystiolaeth i gefnogi newid categori eiddo yn llety hunanarlwyo:

¹¹⁴ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 344

¹¹⁵ [Ymchwiliad i Eiddo Gwag - dadansoddiad o'r arolwg](#)

¹¹⁶ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 305

“Mae gyda ni bryderon ynglŷn ag ym mhob achos bod yna dystiolaeth yno i’n bodloni ni fel awdurdod lleol ynglŷn a faint o dystiolaeth sydd yna. Mae gennym ni—dwi wedi eu tynnu nhw at dua 10 achos enghreifftiol lle rydym ni’n teimlo, rydym ni’n meddwl—rydym ni o’r farn, beth bynnag—na ddylai nhw wedi trosglwyddo, ond maen nhw wedi cael eu trosglwyddo.”¹¹⁷

167. Dywedodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen wrthym, ers iddo gael gwared ar y disgownt ar gyfer eiddo gwag, ei fod wedi gweld cynnydd yn nifer y bobl sy’n honni bod aelod o’r teulu wedi symud i’r eiddo ac yn hawlio disgownt person sengl.¹¹⁸

168. Dywedodd y Gweinidog Cyllid a’r Trefnydd wrth y Cynulliad mewn Cyfarfod Llawn ar 22 Mai 2019 fod swyddogion Llywodraeth Cymru yn gweithio gydag awdurdodau lleol i adolygu’r defnydd o’u pwerau dewisol i gymhwyso premïymau’r dreth gyngor a sicrhau bod y ddeddfwriaeth yn gweithredu yn ôl y bwriad.¹¹⁹

169. Roedd y Gweinidog yn ymwybodol o bryderon yn ymwneud ag unigolion yn newid statws eu heiddo a dywedodd fod gweithgor o ymarferwyr awdurdodau lleol wedi’i sefydlu i drafod premïymau a disgowntiau’r dreth gyngor ac i ystyried y sefyllfa bresennol ledled Cymru. Dywedodd wrth y Cynulliad:

“Mae hwn yn fater rydym yn ymwybodol iawn ohono, ac rydym yn awyddus iawn i sicrhau bod y rheini sy’n gallu talu’r dreth cyngor ac a ddylai fod yn talu’r dreth gyngor yn sicr yn gwneud hynny oherwydd, fel rwyf wedi’i amlinellu, mae’n eithriadol o bwysig o ran gallu cefnogi ein hawdurdodau lleol i wneud yr holl waith rydym yn gofyn iddynt ei wneud.”¹²⁰

170. Mewn ymateb i Gwestiwn Ysgrifenedig y Cynulliad, nododd y Gweinidog Cyllid a’r Trefnydd:

“Cynhaliwyd cyfarfod cyntaf y gweithgor ar 8 Mai, ac roedd cynrychiolwyr o Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, ymarferwyr awdurdodau lleol, a swyddogion Llywodraeth Cymru yn bresennol.

¹¹⁷ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 321

¹¹⁸ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 336

¹¹⁹ [Cyfarfod Llawn, Cofnod y Trafodion, 22 Mai 2019, paragraff 17](#)

¹²⁰ [Cyfarfod Llawn, Cofnod y Trafodion, 22 Mai 2019, paragraffau 19-20](#)

Mae'r grŵp hwn yn gyfle i ymarferwyr awdurdodau lleol roi adborth a chodi unrhyw faterion ynglŷn â sut maent yn gweithredu premiymau a disgowntiau treth gyngor."¹²¹

Adnoddau

171. Dywedwyd wrthym fod ymchwilio i honiadau o newid mewn amgylchiadau yn creu gwaith ychwanegol i awdurdodau lleol. Dywedodd Torfaen wrthym, pan ddywedir wrthynt bod aelod o'r teulu wedi symud i eiddo gwag, bod yn rhaid ymchwilio i'r honiad a bod hyn yn gallu:

"end up in tribunal, and it does take a lot of work."¹²²

172. Nododd CLILC mai o blith yr awdurdodau lleol a oedd wedi cyflwyno premiwm, dim ond un a oedd wedi canfod bod yr effaith ar adnoddau wedi bod yn fach, gydag eraill yn nodi ei fod wedi cael mwy o effaith:

"You need the resources to do property inspections, to actually track down the right person. The customer inquiries are significant, because again there's a reluctance to pay. [] It's not merely a case of you issue the bill and it's paid, there's a lot more involved, unfortunately, and it is a cost that in some authorities may have added to their decision to not go down that route because of already dwindling staff resources."¹²³

173. Daeth CLILC i'r casgliad, er bod y premiwm yn codi refeniw, ei bod yn bwysig cadw'r gost weithredu mewn cof.¹²⁴ Awgrymodd CLILC y gallai, ynghyd â grŵp rheolwyr refeniw a budd-daliadau Cymru, gynnal ymarfer meincnodi o bosibl i asesu'r gost i awdurdodau lleol.¹²⁵

¹²¹ Cwestiwn Ysgrifenedig y Cynulliad 78295. Wedi'i ateb gan y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd, 31 Mai 2019

¹²² Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 336

¹²³ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 332

¹²⁴ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 343

¹²⁵ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 339

5. 2. Refeniw a gesglir gan y premiwm

174. O ran y refeniw a gesglir drwy breimiwm y dreth gyngor, mae'r Memorandwm Esboniadol i *Fil Tai (Cymru) 2014* ar y pryd yn nodi:

“Y gobaith yw y byddai awdurdodau lleol yn defnyddio refeniw ychwanegol er mwyn helpu i ddiwallu anghenion tai lleol drwy ddarparu mwy o gartrefi a/neu wella cartrefi sy'n bodoli eisoes.”¹²⁶

175. Yn ei adroddiad ar Gyfnod 1 y ddeddfwriaeth honno, daeth y Pwyllgor a'n rhagflaenodd, i'r casgliad a ganlyn:

“Credwn y dylai fod disgwyliad ar awdurdodau lleol i gyhoeddi ffigurau ar y refeniw a godir yn sgil y cynnydd mewn taliadau'r dreth gyngor ar eiddo gwag, ac i amlinellu sut y cafodd hwnnw ei wario”¹²⁷

176. Mae Canllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru i awdurdodau lleol yn nodi:

“Bydd awdurdod lleol yn cael cadw unrhyw gyllid ychwanegol a gynhyrchir drwy weithredu'r premiwm a gwneir diwygiadau i gyfrifiad sylfaen y dreth er mwyn hwyluso hyn.”

177. Mae'r canllawiau'n nodi bod awdurdodau'n cael eu hannog i helpu i ddiwallu anghenion tai lleol, yn unol â bwriadau polisi'r premiymau, ond nid yw hyn yn ofyniad. Dywedodd y Panel Arbenigol wrthym, hyd yma, bod “enghreifftiau cyfyngedig” o'r refeniw a gasglwyd yn cael ei gyfeirio'n benodol tuag at ddelio ag eiddo gwag.¹²⁸

178. Roedd teimlad cyffredinol ymhlith y tystion y dylai'r refeniw a gesglir gan awdurdodau lleol fod ar gael i'w ddefnyddio at ddibenion sy'n gysylltiedig â thai.

179. Dywedodd Cyngor Gwynedd wrthym:

¹²⁶ Deddf Tai (Cymru) 2014, Memorandwm Esboniadol, paragraff 3.116

¹²⁷ Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol, adroddiad Cyfnod 1 ar Ddeddf Tai (Cymru), paragraff 437

¹²⁸ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 262

“wnaethom ni greu cronfa, ac, yn ein strategaeth ariannol ni, dyn ni wedi dweud bod y premiwm sy’n cael ei gasglu yn cael ei ddefnyddio at ein strategaeth tai ni.”¹²⁹

180. Clywsom gan CLILC ei bod wedi cael adborth gan ddau awdurdod lleol yn dweud bod un wedi cyfeirio’r refeniw at gyllidebau craidd a bod y llall wedi rhannu ei arian rhwng tai fforddiadwy a phrosiectau a arweinir gan y gymuned.¹³⁰

181. Yn ei phapur tystiolaeth, mae Llywodraeth Cymru yn nodi yr hoffai:

“ymchwilio i opsiynau o ran sut y gallwn glustnodi rhan o bremiymau’r Dreth Gyngor neu’r cyfan ohonynt er mwyn i dimau eiddo gwag allu eu cadw er mwyn cefnogi’r gwaith hwn.”¹³¹

182. Ailadroddodd y Dirprwy Weinidog y neges hon wrthym.¹³² Credai swyddog cysylltiedig y byddai defnyddio’r refeniw a gesglir at ddibenion tai yn gwneud codi premiwm yn fwy derbyniol gan y gellid dangos sut y câi ei ddefnyddio.¹³³

5. 3. Cynyddu’r premiwm

183. Argymhellodd yr *Adolygiad Annibynnol o’r Cyflenwad Tai Fforddiadwy* y dylid rhoi mwy o bŵer i awdurdodau lleol gynyddu taliadau eiddo gwag ac y dylid cynyddu’r gyfradd. Cyflwynodd Llywodraeth Cymru ei hymateb i’r adroddiad ar 9 Gorffennaf 2019 a derbyniodd yr argymhelliad hwn mewn egwyddor. Nododd:

“Mae gan awdurdodau yng Nghymru ddisgresiwn llawn i ychwanegu premiymau o hyd at 100% at y dreth gyngor safonol a godir ar eiddo sydd wedi bod yn wag yn yr hirdymor yn eu hardaloedd. Cyflwynwyd y darpariaethau er mwyn galluogi awdurdodau i fynd i’r afael â materion sy’n ymwneud â chyflenwi tai lleol. Mae angen i bob awdurdod ystyried amgylchiadau lleol ac asesu effeithiau posibl wrth benderfynu a ddylid cyflwyno premiwm ac, os felly, ar ba lefel. Mae’r darpariaethau hyn wedi bod ar waith ers mis Ebrill 2016 ac mae eu defnydd cychwynol yn cael

¹²⁹ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 351

¹³⁰ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 350

¹³¹ [ELGC\(5\)-23-19 papur 1. Llywodraeth Cymru](#)

¹³² Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 196

¹³³ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 17 Gorffennaf 2019, paragraff 201

ei fonitro. Mae angen asesu effaith hyn cyn ystyried newidiadau deddfwriaethol eraill.”¹³⁴

184. Mae papur Llywodraeth Cymru¹³⁵ yn tynnu sylw at newidiadau diweddar i bremiymau’r dreth gyngor yn Lloegr; o 1 Ebrill 2019, gellir codi treth gyngor ddwbl ar berchnogion eiddo os yw’r eiddo wedi bod yn wag am 2 flynedd neu fwy (yn amodol ar rai eithriadau). Bydd dau newid pellach yn cael eu rhoi ar waith yn Lloegr; o 2020 ymlaen, bydd perchnogion eiddo yn wynebu bil o hyd at dair gwaith y bil safonol lle mae eiddo wedi bod yn wag am 5 mlynedd neu fwy; ac o 2021 ymlaen, mae perchnogion eiddo yn wynebu bil o hyd at bedair gwaith y bil safonol lle mae eiddo wedi bod yn wag am 10 mlynedd neu fwy.

185. Roedd No Use Empty yn ansicr ynghylch effeithiolrwydd cynyddu cyfradd y premiwm ymhellach, gan nodi:

“The effectiveness of increasing it any further—I don’t know how effective that will be at bringing empty homes; what it will do is just accrue debt against the property. [] It gives a clear message, but whether in the longer term it actually brings a significant amount of empty properties back into use is questionable.”¹³⁶

186. Roedd CLILC yn poeni am fwy o dactegau osgoi:

“there is a concern that, if you do take it too high, you run the risk of further escalation tactics on avoiding actually paying. So, whereas 100 per cent has caused an issue, if we made it 150 to 200, well, we’d then just be creating even more avoidance or evasion issues for taxpayers.”¹³⁷

187. Mae papur Llywodraeth Cymru yn nodi y bydd yn adolygu a ddylai ddilyn esiampl Lloegr a “rhoi cyfleoedd i awdurdodau lleol gynyddu’r dreth gyngor i 300 y cant os bydd yr eiddo wedi bod yn wag ers mwy na 10 mlynedd”.¹³⁸

¹³⁴ [Adolygiad Annibynnol o’r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy - Ymateb Llywodraeth Cymru i’r Adroddiad Terfynol](#)

¹³⁵ [ELGC\(5\)-23-19 papur 1. Llywodraeth Cymru](#)

¹³⁶ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 11 Gorffennaf 2019, paragraff 120

¹³⁷ Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cofnod y Trafodion, 3 Gorffennaf 2019, paragraff 370

¹³⁸ [ELGC\(5\)-23-19 papur 1. Llywodraeth Cymru](#)

Ein barn ni

188. Rydym yn croesawu rhoi'r gallu i awdurdodau lleol godi premiwm y dreth gyngor ar gartrefi gwag hirdymor. Rydym yn cydnabod bod effeithiolrwydd y dull hwn yn dal i gael ei asesu o ystyried ei fod yn fesur a gyflwynwyd yn gymharol ddiweddar, ond rydym yn cefnogi'r egwyddor o anfon neges glir nad yw'n dderbyniol i eiddo aros yn wag am gyfnod hir.

189. Rydym yn ymwybodol bod Cyngor Gwynedd wedi penderfynu dyrannu'r refeniw ychwanegol at ddibenion tai, ond rydym yn pryderu nad oes llawer o dystiolaeth mewn man arall bod yr arian yn cael ei gyfeirio tuag at ddiwallu anghenion tai lleol. Rydym yn sylweddoli bod adnoddau'n brin ar draws holl wasanaethau awdurdodau lleol, ond credwn y dylid defnyddio'r refeniw hwn yn benodol i ariannu camau i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Byddai gwneud fel arall yn mynd yn groes i nodau'r ddeddfwriaeth wreiddiol.

190. Rydym yn croesawu'r awydd a fynegwyd gan Lywodraeth Cymru i archwilio a fyddai'n bosibl neilltuo'r refeniw a gesglir gan awdurdodau lleol i'w ddefnyddio at ddibenion tai. Credwn y dylai hynny gynnwys edrych ar ymarferoldeb hyn, gan gynnwys unrhyw rwystrau, ac adrodd yn ôl i'r Cynulliad.

Argymhelliad 12. Rydym yn argymhell 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. Dylai Llywodraeth Cymru adrodd yn ôl i'r Cynulliad ar ei chanfyddiadau.

191. Rydym yn cydnabod bod disgresiwn lleol yn bwysig gan mai awdurdodau lleol sydd yn y sefyllfa orau i benderfynu ar y dull gweithredu mwyaf priodol ar gyfer eu hardaloedd. Er bod llawer o awdurdodau lleol wedi penderfynu na fyddai cyflwyno premiwm yn briodol ar hyn o bryd, mae rhai wedi dewis dileu'r disgownt a ddyfarnwyd yn flaenorol i eiddo gwag ar ôl i eithriad â therfyn amser ddod i ben. Credwn y dylai fod gan awdurdodau lleol yr hyblygrwydd i benderfynu pa ddull sydd fwyaf addas ar gyfer anghenion lleol, p'un a yw hynny'n bremiwm neu'n ddisgownt. Nid ydym yn credu y byddai dull unffurf ar draws yr holl awdurdodau lleol yn briodol ar hyn o bryd.

192. Mater penodol a godwyd gyda ni oedd nifer y bobl sy'n gwneud cais i newid categori eu heiddo gwag, drwy honni ei fod yn cael ei ddefnyddio fel llety hunanarlwyo neu drwy honni bod aelod o'r teulu wedi symud i mewn iddo, yn ôl pob golwg er mwyn osgoi talu'r premiwm. Er bod y dystiolaeth gyfredol ar hyn yn anecdotaidd i raddau helaeth, rydym yn pryderu y gallai'r arfer hwn barhau a chredwn y dylai Llywodraeth Cymru gasglu data cadarn i ganfod a yw hyn yn

broblem sylweddol. Mae gennym ddiddordeb yn yr awgrym a roddir mewn tystiolaeth lafar o feincnodi'r gost i awdurdodau o atal pobl rhag osgoi'r premiwm. Byddai hyn yn nodi'r adnoddau sydd eu hangen i ymchwilio i hawliadau lle mae newid honedig mewn amgylchiadau a cholli refeniw o ganlyniad i fethu â chodi'r premiwm. Rydym yn ymwybodol bod gweithgor wedi'i sefydlu i ymchwilio i effaith awdurdodau lleol yn gweithredu premiymau'r dreth gyngor, a chredwn y gallai'r grŵp hwn gynnal ymarfer meincnodi o'r fath.

Argymhelliad 13. Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru a CLILC yn cynnal ymarfer i asesu a yw pobl yn cymryd camau i osgoi talu premiwm y dreth gyngor, gan gynnwys newid categori eiddo i fod yn llety hunanarlwyo neu drwy honni bod aelod o'r teulu wedi symud i eiddo gwag er mwyn cael disgownt person sengl. Pe bai'r ymarfer yn dangos cynnydd sylweddol mewn arferion o'r fath, dylid cymryd camau pellach i atal pobl rhag osgoi premiymau'r dreth gyngor.

Atodiad A: Ymatebion i'r ymgynghoriad

Cyflwynwyd yr ymatebion a ganlyn ac maent wedi'u [cyhoeddi ar y wefan](#).

Cyfeirnod	Sefydliad
EP01	Harlech yn Weithredol
EP02	Cymdeithas Landlordiaid Preswyl
EP03	Partneriaeth Tai Gwag yr Alban
EP03a	Partneriaeth Tai Gwag yr Alban (gwybodaeth ychwanegol)
EP04	Shelter Cymru
EP05	United Welsh
EP06	Gweithgor Eiddo Gwag De Ddwyrain Cymru
EP07	Cyngor Bro Morgannwg
EP08	Cymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad
EP09	Canolfan Cydweithredol Cymru
EP10	Action on Empty Homes
EP11	Cyngor Abertawe
EP12	Cartrefi Cymunedol Cymru
EP13	TPAS Cymru
EP14	Sefydliad Tai Siartredig Cymru
EP15	E.ON
EP15a	E.ON (gwybodaeth ychwanegol)
EP16	Safeagent Wales
EP17	ARLA NAEA Propertymark
EP18	Tai Pawb
EP19	Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir
EP20	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a'r Panel Arbenigol Cymru
EP20a	Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a'r Panel Arbenigol Cymru (gwybodaeth ychwanegol)
EP21	Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid
EP22	Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr Cymru
EP23	Cyngor Dinas Casnewydd
EP24	No Use Empty: Kent Empty Property Initiative
EP24a	No Use Empty: Kent Empty Property Initiative (gwybodaeth ychwanegol)

Atodiad B: Yr amserlen o ran tystiolaeth lafar

Rhoddodd y tystion a ganlyn dystiolaeth lafar i'r Pwyllgor ar y dyddiadau a nodir isod. Mae trawsgriadau o'r sesiynau tystiolaeth llafar ar gael.

Dyddiad	Enw a sefydliad
3 Gorffennaf 2019	Paula Livingstone, Cyngor Abertawe Sion Wynne, Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam Gaynor Toft, Cyngor Sir Ceredigion Leighton Evans, Cyngor Sir Caerfyrddin Lisa Hayward, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru Dewi Morgan, Cyngor Gwynedd Deb Smith, Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen
11 Gorffennaf 2019	Shaheena Din, Partneriaeth Cartrefi Gwag yr Alban Andrew Lavender, Cynllun No Use Empty Brigid Carey, Rheolwr Prosiect: Dulliau cymunedol, Action on Empty Homes Nigel Dewbery, Cyfarwyddwr Cyflawni Rhwymedigaethau a Gwasanaethau Gosod, E.ON
	Rebecca Jackson, Shelter Cymru Matthew Kennedy, Sefydliad Tai Siartredig Cymru Michelle Collins, United Welsh
	Douglas Haig, Cymdeithas Landlordiaid Preswyl Gavin Dick, Swyddog Polisi Awdurdodau Lleol, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Ifan Glyn, Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr
17 Gorffennaf 2019	Hannah Blythyn AC, Y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol Ian Williams, Llywodraeth Cymru Vivienne Lewis, Llywodraeth Cymru

Atodiad C: Llythyr gan y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol

Eich cyf/Your ref
Ein cyf/Our ref MA- P-JJ-2078-19

John Griffiths, AC
Cadeirydd, y Pwyllgor Cydraddoldeb
Llywodraeth Leol a Chymunedau



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

6 Awst 2019

Annwyl Gadeirydd,

Diolch am y cyfle i dynnu sylw at bwysigrwydd yr agenda eiddo gwag drwy ymchwiliad y Pwyllgor i'r pwnc hwn.

Yn ystod fy sesiwn dystiolaeth, cytunais i ysgrifennu atoch gyda chanlyniadau'r arolwg byr a gynhaliwyd gydag awdurdodau lleol ynghyd â rhagor o wybodaeth am bremiymau'r Dreth Gyngor. Atodir y wybodaeth hon er mwyn i chi ei hystyried

Yn gywir,

Hannah Blythyn AC/AM

Y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol
Deputy Minister for Housing and Local Government

Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 17 Gorffennaf 2019: Cyfraniad at y gwaith dilynol – ail gartrefi, anheddau gwag a'r dreth gyngor

Ymrwymais i ddarparu rhagor o wybodaeth am atebolrwydd i dalu'r dreth gyngor a phremiymau'r dreth gyngor. Efallai y bydd o gymorth i ddechrau pe bawn yn egluro'r diffiniadau a ddefnyddir at ddibenion y dreth gyngor a'r amgylchiadau lle y gall eithriadau, gostyngiadau a phremiymau fod yn gymwys. Rhoddir rhestr o eithriadau a gostyngiadau yn **Atodiad 1**.

Mae'n bwysig deall y gwahaniaethau rhwng ail gartrefi, cartrefi gwag a chartrefi gwag hirdymor at ddibenion y dreth gyngor. Mae atebolrwydd i dalu'r dreth gyngor yn cael ei benderfynu'n bennaf drwy ystyried a yw annedd yn unig breswylfa neu'n brif breswylfa i rywun. Os felly, mae'r meddiannydd (y perchennog neu'r tenant) yn atebol i dalu'r dreth gyngor oni bai bod yr annedd yn perthyn i un o'r dosbarthiadau sydd wedi'u heithrio neu fod y meddiannydd yn gymwys i gael gostyngiad llawn.

Os nad yw'r annedd yn unig breswylfa nac yn brif breswylfa i rywun, mae ei dosbarthiad fel cartref gwag neu ail gartref yn cael ei benderfynu drwy ystyried a yw wedi'i meddiannu ac a yw wedi'i dodrefnu. Mae annedd wag yn un sydd heb ei meddiannu a heb ei dodrefnu i raddau helaeth. Mae 'eiddo gwag hirdymor' yn un sydd wedi bod yn wag ers 12 mis neu fwy.

Mae ail gartref yn annedd nad yw'n unig breswylfa nac yn brif breswylfa i rywun ac sydd wedi'i dodrefnu i raddau helaeth – mae cyfraith y dreth gyngor yn cyfeirio at eiddo o'r fath fel 'aneddau sy'n cael eu meddiannu'n achlysurol' ond cyfeirir atynt yn gyffredinol fel 'ail gartrefi'.

Yn y cyd-destun hwn, mae'r term 'ail gartref' yn cyfeirio at amrywiaeth o anheddau. Nid yw wedi'i gyfyngu i anheddau sy'n cael eu defnyddio fel cartrefi gwyliau neu benwythnos preifat. Er enghraifft, mae'r diffiniad yn cynnwys eiddo sy'n cael ei farchnata i'w werthu neu ei osod, eiddo sy'n perthyn i bobl y mae eu swyddi yn ei gwneud yn ofynnol iddynt weithio rywle arall, cartrefi tymhorol a adeiladwyd i'r pwrpas, a charafannau. Ni fyddai llawer o'r rhain ar gael nac yn addas i'w meddiannu drwy gydol y flwyddyn.

O dan Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992, gellir rhoi gostyngiad ym miliau'r dreth gyngor ar gyfer anheddau gwag (gan gynnwys anheddau gwag hirdymor) ac ail gartrefi. Mae gan awdurdodau bwerau disgrisiwn i amrywio neu ddileu'r gostyngiad.

Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 yn darparu pwerau i awdurdodau lleol godi premiymau o hyd at 100% ar filiau'r dreth gyngor ar gyfer eiddo gwag hirdymor ac ail gartrefi. Gall awdurdodau bennu'r premiymau ar unrhyw lefel hyd at 100% a gallant godi'r premiwm ar anheddau gwag hirdymor neu ail gartrefi neu'r ddau a gallant godi gwahanol breimiymau ar y gwahanol fathau o annedd.

Cyflwynwyd y darpariaethau er mwyn helpu awdurdodau i reoli materion sy'n ymwneud â chyflenwi tai lleol. Ni chawsant eu cyflwyno fel mesur codi referniw. Mae'r pwerau disgrisiwn hyn yn galluogi awdurdodau i deilwra'r defnydd y maent yn ei wneud o breimiymau er mwyn diwallu anghenion cymunedau lleol. O dan y darpariaethau, roedd awdurdodau yn gallu cyflwyno premiymau o 1 Ebrill 2017

ymlaen (ar ôl caniatáu'r cyfnod angenrheidiol o amser er mwyn i eiddo fodloni'r amodau perthnasol).

Fodd bynnag, mae sawl eithriad lle na ellir codi'r premiwm, sef:

- Anheddau sy'n cael eu marchnata i'w gwerthu – mae'r eithriad hwn yn para am gyfnod penodedig o flwyddyn
- Anheddau sy'n cael eu marchnata i'w gosod – mae'r eithriad hwn yn para am gyfnod penodedig o flwyddyn
- Anecs sy'n rhan o'r brif annedd neu sy'n cael ei drin fel rhan ohoni.
- Anheddau a fyddai'n unig breswylfa neu'n brif breswylfa i rywun pe na bai'n preswyllo yn llety'r lluoedd arfog
- Lleiniau carafannau ac angorfeydd cychod wedi'u meddiannu
- Cartrefi tymhorol y gwaherddir eu meddiannu drwy gydol y flwyddyn
- Anheddau sy'n gysylltiedig â swyddi

Mater i awdurdodau lleol unigol yw penderfynu a ddylid codi premiwm. Mae angen i bob awdurdod ystyried yr holl effeithiau posibl wrth benderfynu a ddylid codi premiwm. Mae hyn yn cynnwys ystyried effaith cyflwyno premiymau ar yr economi leol a'r sylfaen drethu leol. Ceir rhagor o wybodaeth yn *Canllawiau Gweithredu Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Nghymru* a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru i gyd-fynd â chyflwyno'r pwerau:

<https://gweddiill.gov.wales/docs/dsijg/publications/localgov/160122-guidance-implementation-of-council-tax-premiums-cy.pdf>

Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod y gellid defnyddio rhai anheddau naill ai fel ail gartrefi (fel y'u diffiniwyd uchod) neu fel llety hunanddarpar a osodir yn fasnachol i bobl ar wyliau ac mae wedi deddfu i wneud y gwahaniaeth yn glir.

Er mwyn cymhwyso fel llety hunanddarpar, mae'n rhaid i lety fod ar gael i'w osod am o leiaf 140 diwrnod mewn cyfnod o 12 mis a chael ei osod mewn gwirionedd am o leiaf 70 diwrnod. Nodwyd y diffiniad yng *Ngorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2010*. Cafodd y Gorchymyn ei ddiwygio a'i gryfhau yn 2016. Cadwyd y cyfnodau cymhwyso, gan adlewyrchu'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus.

Mae'r meini prawf ar gyfer llety hunanddarpar yn taro cydbwysedd rhwng cefnogi'r diwydiant twristiaeth yng Nghymru a sicrhau nad yw ail gartrefi nas defnyddir ddigon yn cyfyngu ar argaeledd tai fforddiadwy, yn enwedig mewn rhai cymunedau llai o faint.

Gellir cofnodi anheddau sy'n bodloni'r meini prawf ar y rhestr ardrethu annomestig yn hytrach na rhestr y dreth gyngor. Mae'n rhaid talu'r dreth gyngor ar gyfer anheddau nad ydynt yn bodloni'r meini prawf, gan gynnwys ail gartrefi a gedwir at ddefnydd preifat yn bennaf. Caiff rhestrau o brisiadau at ddibenion y dreth gyngor ac ardrethu annomestig eu llunio a'u cynnal gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio. Mae'r Asiantaeth yn annibynnol ar Lywodraeth Cymru.

Er mwyn i eiddo gael ei ddiffinio fel llety hunanddarpar a'i symud i'r rhestr ardrethu, mae'n rhaid i'r perchennog roi tystiolaeth i Asiantaeth y Swyddfa Brisio bod yr eiddo yn bodloni'r meini prawf. Mae'n ofynnol i berchenogion gwblhau ffurflen a darparu dogfennau, er enghraifft cyfrifon a derbynebaw, er mwyn dangos eu bod yn bodloni'r meini prawf. Mae'r Asiantaeth yn craffu ar y wybodaeth hon cyn gwneud unrhyw

newidiadau i'r rhestrau. Os bydd awdurdod lleol o'r farn y dylid rhestru eiddo ar gyfer y dreth gyngor a bod ganddo dystiolaeth o hyn, bydd yn rhaid iddo rannu'r wybodaeth honno â'r Asiantaeth a bydd yr Asiantaeth yn ystyried y dystiolaeth. Mae swyddogion yn parhau i fonitro effaith cyflwyno'r pwerau disgresiwn i godi premiymau.

Efallai y bydd llety hunanddarpar sydd islaw gwerth ardrethadwy penodol yn gymwys i gael Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach. Cyflwynodd Llywodraeth Cymru ei gynllun Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach parhaol ar 1 Ebrill 2018. Bu'r cynigion, gan gynnwys p'un a ddylai fod unrhyw eithriadau ychwanegol, yn destun ymgynghoriad cyhoeddus hefyd. Mae'r cynllun Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach yn cael ei ariannu'n llawn gan Lywodraeth Cymru.

ATODIAD 1: EITHRIADAU, GOSTYNGIADAU A DIYSTYRIADAU'R DRETH GYNGOR

O fewn system y dreth gyngor, mae mathau penodol o anheddau wedi'u heithrio (Tabl 1). Nid yw'r dreth gyngor yn daladwy ar anheddau wedi'u heithrio.

Mewn anheddau a feddiennir, mae pobl benodol yn cael eu diystyru (nid ydynt yn cael eu cyfrif) at ddibenion y dreth gyngor (Tabl 2). Os mai dim ond un oedolyn atebol sy'n meddiannu annedd (nad yw mewn dosbarth wedi'i ddiystyru), caiff gostyngiad o 25% ei gymhwyso at y bil. Os yw'r holl feddianwyr mewn dosbarth wedi'i ddiystyru, bydd gostyngiad o 50% yn gymwys (oni fydd yr holl feddianwyr yn perthyn i ddosbarth, e.e. myfyrwyr, sy'n golygu bod yr annedd yn gymwys i gael ei heithrio).

At hynny, efallai y bydd gan gartref incwm isel yr hawl i gael gostyngiad o dan gynllun gostyngiadau'r dreth gyngor.

Tabl 1: Eithriadau'r Dreth Gyngor

Dosbarth	Crynodeb
A	Heb ei feddiannu - eiddo anghyfaneddol neu wag a heb ei ddodrefnu sy'n destun gwaith addasu strwythurol neu waith atgyweirio. Am gyfnod penodedig: hyd at 12 mis.
B	Heb ei feddiannu – yn eiddo i elusen. Am gyfnod penodedig: hyd at chwe mis ers y tro diwethaf iddo gael ei feddiannu.
C	Heb ei feddiannu – gwag a heb ddodrefn. Am gyfnod penodedig: Hyd at chwe mis ers iddo ddod yn wag.
D	Heb ei feddiannu – mae'r unigolyn atebol dan gadwad.
E	Heb ei feddiannu – mae'r unigolion atebol yn yr ysbyty neu mewn cartref gofal.
F	Heb ei feddiannu – mae'r unigolyn atebol wedi marw. Am gyfnod penodedig: am y cyfnod cyn i brofiant neu lythyrau gweinyddu gael eu rhoi ac am hyd at chwe mis ar ôl i brofiant neu lythyrau gweinyddu gael eu rhoi.
G	Heb ei feddiannu – gwaherddir ei feddiannu o dan y gyfraith.
H	Heb ei feddiannu – fe'i delir ar gael i'w ddefnyddio gan weinidogion crefydd.
I	Heb ei feddiannu - mae'r unigolyn atebol yn cael gofal rywle arall.
J	Heb ei feddiannu – mae'r unigolyn atebol yn darparu gofal rywle arall.
K	Heb ei feddiannu – mae'r unigolyn atebol yn fyfyrwr.
L	Heb ei feddiannu – adfeddiannu.
M	Yn cael ei feddiannu – neuaddau preswyl i fyfyrwyr yn bennaf.
N	Yn cael ei feddiannu – gan fyfyrwyr yn unig.
C	Llety lluoedd arfog y Weinyddiaeth Amddiffyn.
P	Llety lluoedd arfog sy'n ymweld.

Q	Heb ei feddiannu – wedi'i adael yn wag gan unigolyn y datganwyd ei fod yn fethdalwr.
R	Heb ei feddiannu - llain carafán neu angorfa cwch.
S	Yn cael ei feddiannu– gan unigolyn neu unigolion o dan 18 oed yn unig.
T	Heb ei feddiannu – anecs neu ran o annedd na ellir ei (g)osod ar wahân.
U	Yn cael ei feddiannu - gan unigolyn neu unigolion â nam meddyliol difrifol yn unig.
V	Yn cael ei feddiannu – lle mae o leiaf un unigolyn yn ddiplomydd.
W	Yn cael ei feddiannu – anecs a feddiennir gan berthynas dibynnol.
X	Yn cael ei feddiannu – gan unigolion sydd wedi gadael gofal o dan 25 oed yn unig.

Tabl 2: Diystyriadau'r Dreth Gyngor

Wrth weithio allan nifer y bobl sy'n byw mewn eiddo at ddibenion cyfrif bil treth gyngor, diystyrir y bobl ganlynol (nid ydynt yn cael eu cyfrif).

Pobl a ddiystyrir at ddibenion y dreth gyngor
Unrhyw un 17 oed neu'n iau
Carcharor neu rywun dan gadwad sy'n aros i gael ei allgludo neu sydd o dan ddeddfwriaeth iechyd meddwl.
Rhywun sydd â nam meddyliol difrifol.
Myfyriwr llawn amser ar gwrs addysg cymwys (gan gynnwys cyrsiau gohebu neu ar-lein); nyrsys o dan hyfforddiant; Cynorthwyr leithoedd Tramor ar un o raglenni swyddogol y Cyngor Prydeinig. Os yw eiddo yn cael ei feddiannu gan fyfyrwr yn unig, mae wedi'i eithrio rhag y dreth gyngor.
Priod, partner sifil neu ddibynnydd myfyriwr nad yw'n ddinesydd Prydeinig ac na chaniateir iddo/iddi, o dan reolau mewnffudo, weithio yn y DU na hawlio budd-daliadau
Person ifanc ar un o gynlluniau hyfforddi'r llywodraeth neu sy'n dilyn mathau penodol o brentisiaeth.
Claf hirdymor mewn ysbyty neu breswlydd mewn cartref gofal.
Rhywun sy'n byw mewn hostel sy'n darparu gofal neu driniaeth oherwydd henaint, anabledd corfforol neu feddyliol, dibyniaeth ar alcohol neu gyffuriau nawr neu yn y gorffennol, neu salwch meddwl nawr neu yn y gorffennol.
Rhywun sy'n byw mewn hostel fechniaeth neu hostel brofiant.
Gweithwyr gofal sy'n byw gyda'r cleient.
Rhywun sy'n aros mewn hostel neu loches nos, er enghraifft un o hosteli Byddin yr Iachawdwriaeth neu Fyddin yr Eglwys.
Unigolyn o dan 20 oed a adawodd yr ysgol neu'r coleg ar ôl 30 Ebrill. Diystyrir y rhai sy'n gadael yr ysgol tan 1 Tachwedd yn yr un flwyddyn p'un a ydynt yn ymgymryd â chyflogaeth ai peidio.
Rhywun 18 oed sy'n gymwys i gael Budd-dal Plant o hyd.
Aelod o gymuned grefyddol.
Aelod o lu arfog sy'n ymweld (diystyrir ei ddibynnyddion hefyd).
Plentyn neu berson ifanc o dan 25 oed sy'n gadael gofal.

Mae Llywodraeth Cymru ar hyn o bryd yn adolygu ei polisi ar gartrefi ac adeiladau gwag gyda'r gobaith o symleiddio rhai oi rhaglenni benthyciadau/grant presennol ac iw gwneud yn fwy effeithiol i Awdurdodau Lleol eu defnyddio. Yn ychwanegol rydym yn edrych ar y defnydd o bwerau gorfodi, a sut y gallwn os bosib helpu Awdurdodau Lleol defnyddio'r pwerau hyn.

Byddem yn ddiolchgar pe gallech gymerud ychydig o funudau i lenwi ein harolwg gan fod eich barn yn bwysig. Os oes gennych ddi-ddordeb mewn cymeryd rhan mewn trafodaeth wyneb yn wyneb â'n swyddogion, os gwelwch yn dda rhowch wybod i ni ar ddiwedd yr arolwg. Os gwelwch yn dda atebwch yr holl gwestiynau os ydi'n bosibl:

1. A oes gennych strategaeth cartrefi/eiddo gwag?

OES		NAG OES	
-----	--	---------	--

2. Lle mae cyfrifoldeb am eiddo gwag yn eistedd o fewn eich awdurdod lleol?

Tîm adfywio	
Tîm amgylcheddol	
Tîm cynllunio	
Tîm tai	
Cyfuniad o'r uchod	
Arall – nodwch os gwelwch yn dda	

3. Ydych chi'n defnyddio unrhyw gynlluniau benythyciad neu grant Llywodraeth Cymru i daclo eiddo gwag?

YDYN		NAC-YDYN	
------	--	----------	--

4. Os ydych, pa un o'r canlynol ydych chi'n ei ddefnyddio (ticiwch bopeth sy'n berthnasol):

Benthyciadau Tai (HIH/HIL)	
Benthyciadau Canol Dref	
Rhaglen Targedu Buddsoddiad mewn Adfywio (TRI)	
Cynlluniau eraill – os gwelwch yn dda rhestrwch yn isod	

--

5. A ydych chi'n cymeryd camau gorfodi yn rheolaidd i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd?

YDYN		NAC-YDYN	
------	--	----------	--

6. Os ydych, pa un o'r canlynol ydych chi'n ei ddefnyddio (ticiwch bopeth sy'n berthnasol):

Hysbysiadau Adran 215 - Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990	
Adran 79 - Deddf Adeiladu 1984	
Hysbysiadau gwella a EDMO's - Deddf Tai 2004	
Gorchmynion Prynu Gorfodol	
Pwerau eraill – os gwelwch yn dda rhestrwch yn isod	

7. Os nac ydych, pa rai o'r canlynol sy'n eich atal rhag defnyddio'ch pwerau gorfodi?

Adnoddau ariannol	
Adnoddau Staffio	
Arbenigedd o fewn eich awdurdod	
Blaenoriaeth gwaith arall	
Rhesymau eraill – os gwelwch yn dda rhestrwch yn isod	

8. Os hoffech drafod yr holiadur hwn wyneb yn wyneb â Llywodraeth Cymru, nodwch eich manylion cyswllt yn isod?

Canlyniadaur Holliadur Gorfodi

Awdurdod	Blaenau Gwent	Pen-y-bont ar Ogwr	Caerffili	Caerdydd	Sir Gaerfyrddin	Ceredigion	Conwy	Sir Ddinbych	Sir y Fflint	Gwynedd	Merthyr Tudful
Strategaeth Cartrefi Gwag	✓	✓	X	X	C1 ✓ C2 X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Cyfrifoldeb											
Adfywio	✓			✓		✓			✓		
Amgylcheddol									✓		
Cynllunio						✓			✓		
Tai			✓		Arweiniol ✓	✓	✓		✓		
Cymysgedd		✓			✓			✓	✓	✓	✓
Cynlluniau Llywodraeth Cymru a ddefnyddir											
Benthyciadau Eiddo	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Benthyciadau Canol Trefi				✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓
Targeddu Buddsoddiad mewn Adfywio			✓		✓	✓		✓		✓	✓
Arall											
Camau Gorfodi											
Adran 215		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Adran 79	✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hysbysiad Gwella		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag								✓	✓		
Gorchymyn Prynu Gorfodol					✓		✓	✓			✓
Arall	✓	✓			✓	✓	✓			✓	
Rhwystrau i gymryd Camau Gorfodi											
Ariannol			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Staffio			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Arbenigedd					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Blaenoriaeth gwaith			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Arall					✓				✓	✓	✓

Awdurdod	Sir Fynwy	Castell -neid Port Talbot	Casnewydd	Sir Benfro	Powys	Rhondda Cynon Taf	Abertawe			Torfaen	Bro Morgannwg		Wrecsam	Ynys Môn
							C1	C2	C3		C1	C2		
Strategaeth Cartrefi Gwag	X	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Cyfrifoldeb														
Adfywio			✓				✓					Arweiniol	✓	
Amgylcheddol		✓					✓							
Cynllunio														
Tai	✓		Arweiniol		✓	✓			✓		✓			✓
Cynysgedd			✓	✓				lechyd y cyhoedd/tai	✓		✓			
Cynlluniau a ddefnyddir														
Benthyciadau Eiddo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Benthyciadau Canol Trefi			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Targedu														
Buddsoddiad mewn Adfywio			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Arall			✓	✓	✓			Cronfar UE (Adeliadu ar gyfer y Dyfodol)		✓	✓		✓	✓
Camau Gorfodi														
Adran 215		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Adran 79		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hysbysiad Gwella		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gorchmynion														
Rheoli Anheddau														
Gwag			✓				✓	✓			✓			
Gorchmynyn Prynu														✓
Gorfodol			✓		✓		✓		✓		✓			
Arall			✓		✓		✓		✓		✓			
Rhwystrau i gymryd Camau Gorfodi														
Ariannol		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Staffio			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Arbenigedd		✓												
Blaenoriaeth gwaith	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Arall	✓													✓