EP 20
Ymchwiliad i eiddo gwag
Inquiry into empty properties
Ymateb gan: Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a'r Panel Arbenigol Cymru Gyfan ar Dai yn y Sector Preifat
Response from: WLGA and the All-Wales Private Sector Housing Expert Panel

Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, Cynulliad Cenedlaethol Cymru – Ymchwiliad i gartrefi gwag

1. Mae Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLlLC) yn cynrychioli'r 22 awdurdod lleol yng Nghymru, ac mae tri awdurdod y parciau cenedlaethol, y tri awdurdod tân ac achub a phedwar awdurdod yr heddlu'n aelodau cyswllt.

2. Mae CLlLC yn sefydliad trawsbleidiol wedi'i arwain yn wleidyddol, a'r arweinwyr o bob awdurdod lleol sy'n penderfynu ar bolisi drwy'r Bwrdd Gweithredol a Chyngor ehangach CLlLC. Mae CLlLC hefyd yn penodi uwch aelodau fel Llefarwyr a Dirprwy Lefarwyr i ddarparu arweinyddiaeth genedlaethol ar faterion polisi ar ran llywodraeth leol.

3. Mae CLlLC yn gweithio'n agos gydag ymgynghorwyr proffesiynol a chymdeithasau proffesiynol o lywodraeth leol ac mae'n cael cyngor ganddynt yn aml, fodd bynnag, CLlLC yw corff cynrychioladol llywodraeth leol ac mae'n darparu llais cyfun, gwleidyddol llywodraeth leol yng Nghymru.

4. Mae'r Panel Yr Arbenigwyr Tai y Sector Breifat Cymru Gyfan yn cynnwys uwch swyddogion tai o bob Awdurdodau Lleol sydd â chyfrifoldeb am eiddo gwag. Cylch gwaith y grŵp yw gweithredu fel grŵp o arbenigwyr cynghori, sydd yn gweithredu fel ffynhonnell i awdurdodau lleol, Llywodraeth Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Arweinyddiaeth Tai Cymru a Grŵp Penaethiaid Iechyd Yr Amgylchedd Cymru ar bob agwedd o dai y sector breifat.

5. Mae hwn yn gyflwyniad ar y cyd gyda Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru a Phanel o Arbenigwyr Sector Tai Preifat Cymru Gyfan i ymchwiliad Cydraddoldeb Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Pwyllgor Llywodraeth Leol a Chymunedau i dai gwag. Mae'r cyflwyniad wedi'i seilio ar y cwestiynau o fewn cylch gorchwyl yr ymchwiliad.

A oes digon yn cael ei wneud i fynd i'r adael ag eiddo gwag yng Nghymru? Os nad oes, beth sydd angen newid?

6. Mae awdurdodau lleol yn gwneud ymdrechion sylweddol i fynd i'r afael ag eiddo gwag problemus yng Nghymru, fodd bynnag mae'n bwysig deall y manylion tu ôl

i’r gweithgaredd sydd wedi’i nodi gan awdurdodau. Yn flynyddol, mae’r ffigur enwadur am eiddo gwag yn cynyddu, ac mae’r Awdurdodau Lleol o bosib yn cyrraedd llwyfandir, o ran canran sydd wedi dychwelyd i gael eu defnyddio, ar sail yr adnoddau cyfredol.

7. Tra nodir bod gan bob Awdurdod Lleol yng Nghymru ffigurau poblogaeth amrywiol o ran y galw am dai, mae amrywiad sylweddol rhwng ystod uwch ac is o’r nifer o eiddo gwag ar draws Cymru. Mae’r ffigurau enwadur cyfredol yn amrywio o 3556 i 244.

8. Defnyddir PAM/013 fel ffigur canran, nid yw hyn yn amlygu’r gwaith da mae rhai Awdurdodau Lleol wedi ei wneud pan mae ffigurau enwadur yn uchel, fel y rhif gwirioneddol o dai sydd wedi dod yn ôl i ddefnydd, a gall fod yr uchaf yng Nghymru.

9. Gan edrych ar ffigurau enwadur cyfredol maent yn awgrymu bod nifer uchel (h.y. 55% yn Sir Gaerfyrddin a 48% yng Ngheredigion, mis Ebrill 2019) yn cael eu hystyried i fod yn eiddo gwag trosiannol, wedi bod yn wag am lai na 2 flynedd. 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 enwadur.

10. Er mai dyma'r achos, gall Awdurdodau Lleol ddarparu cyngor llai dwys, arweiniad a chefnogaeth i holl berchnogion eiddo gwag, a gall eiddo sydd â chyflwr da dynnu oddi ar adnoddau isel, a chynyddu darpariaeth tai ar draws Cymru, yn eithaf effeithlon.

11. I’r gwrthwyneb, bydd eiddo gwag sydd wedi cael eu tynnu oddi ar gofnodion Treth y Cyngor ar sail cyflwr drwg. Yr eiddo hyn sydd yn debygol o ddinistrio yr adnoddau staff fwyaf a bydd yn broblem ac yn hirfaith. Ni fydd y rhain yn cael ei hadlewyrchu yn y ffigur enwadur.

12. Mae Awdurdodau Lleol angen defnyddio dull amrywiol, i gynnig amrywiaeth eang o gymorth i berchnogion eiddo gwag. Mae angen buddsoddiad ac adnoddau sylweddol i wneud hyn. Fel lleiafrif, dylai pob Awdurdod Lleol fod â Swyddog Eiddo Gwag dynodedig, sydd yn gweithredu’r Strategaeth Eiddo Gwag effeithiol.

Mae gweithio'n Rhanbarthol ac yn Genedlaethol yn allweddol, ac er mwyn rhannu arferion gwaith da.

13. Cymorth ariannol i Awdurdodau Lleol i ariannu swyddi staffio yn cynyddu'r gweithgarwch o eiddo gwag ar draws Cymru. Mae trafodaeth wedi ei gynnal yn Llywodraeth Cymru ar ddarpariaeth cynlluniau Troi Tai yn Gartrefi (HiH) a Benthyciadau Gwelliannau Tai (HiL) ynghylch darparu cyllid refeniw i Awdurdodau Lleol i gefnogi gwaith ar eiddo gwag a galluogi darparu'r cyllid hwn.

14. Mae llawer o amser 'anweledig' yn cael ei dreulio ar eiddo gwag – nid yw gwaith a gyflawnir yn arwain yn uniongyrchol at eiddo yn dod yn ôl i ddefnydd ond gall fynd i'r afael â'r broblem/ problemau sy'n berthnasol i'r eiddo sydd yn effeithio ar gymdogion. Mae'r gwaith hwn yn cael ei gyflawni gan wahanol swyddogion ac mae'n dda cadw ewyllys da gyda chymdogion ac aelodau etholedig gan eu bod yn ffynhonnell dda o gudd-wybodaeth lleol ar yr hyn sydd yn digwydd gyda'r eiddo, ond nid yw'r rhan fwyaf o bethau yn cael eu hadrodd.

Pa effaith y gall eiddo gwag ei gael ar gymuned?

15. Yn gyffredinol, gall eiddo gwag:
    - Denu gweithgareddau gwrthgymdeithasol, gan gynnwys troseddu, fandaliaeth a thanau bwriadol, sydd yn arwain at y cymdogion gael ofn cynyddol o drosedd.
    - Difetha'r ardal o gwmpas ac achosi problemau amgylcheddol.
    - Lleihau gwerthoedd eiddo cyfagos.
    - Peidio â chefnogi buddsoddiad ychwanegol yn yr ardal, gan arwain at ddirywiad yn y gymdogaeth.
    - Cost ariannol sylweddol i'r perchennog (treth y cyngor, ffioedd cyfleustodau, colli incwm rhent a'r eiddo yn dirywio).
16. Mae llawer o eiddo gwag sydd wedi 'cuddio' o'r gymuned a gellir eu defnyddio i gynyddu darpariaeth tai. Gall y rhain fod yn anoddach i ddod i ddefnydd gan nad oes dim 'rheswm' i'r Awdurdod Lleol ymyrryd a defnyddio ei bwerau.
17. Ystyrir bod eiddo gwag yn cynrychioli adnodd a wastreffir. Nid yw rhai eiddo yn cael eu hadrodd oherwydd eu natur unig, cymdogion yn stopio eu hadrodd neu oherwydd eu bod yn cael eu cynnal i safon benodol. Er hyn, mae'r eiddo hyn yn cynrychioli gymaint o adnodd gwastraffus â'r rhai hynny sydd mewn cyflwr neu leoliad 'amlwg', mewn rhai achosion gallent fod yn adnodd gwastraffus oherwydd diffyg llety addas yn yr ardal (h.y. gwledig).

18. Mewn enghreifftiau megis y rhain, yr unig ffordd yw Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag ac mae hwn yn hir, neu bryniant gorfodol, ac mae hwn yn ddrud. Yn ei ffurf gyfredol nid yw'r broses EDMO yn darparu'r datrysiad cywir. Maent yn rhy gymhleth, hir ac yn tueddol o fethu felly ni fydd yr Awdurdodau Lleol yn defnyddio'r pwerau. Mae angen cyflawni gwaith i symleiddio'r broses hwn o blaid Awdurdodau Lleol ac yn y cymunedau y maent wedi'u lleoli.

Pa mor effeithiol yw'r awdurdodau lleol i ddefnyddio arfau statudol ac anstatudol y gallent eu defnyddio i ddelio ag eiddo gwag?

19. Mae amrywiaeth eang o ddeddfwriaeth y gellir ei ddefnyddio ar gyfer gwaith eiddo gwag, ac nid yw'r Awdurdodau Lleol yn defnyddio llawer i fynd i'r afael ag eiddo gwag problemus am resymau gwahanol megis pŵer dirprwyaeth, adnoddau/ gallu staff, prosesau hir ayyb. Gall galw cystadleuol ar adnoddau olygu bod gwaith ar eiddo gwag yn flaenoriaeth is na thai o gyflwr gwael.

20. Gall defnyddio deddfwriaeth fod yn ddwys ar adnoddau, ac yn anaml dyma'r cam olaf y byddai'r Awdurdod Lleol yn ei wneud i ddod ag eiddo yn ôl i ddefnydd. Mae camau gorfodi yn cael eu cyflawni fel arfer, yn dilyn camau gorfodi anffurfiol aflwyddiannus. Yn aml iawn gall berchnogion eiddo gwag fod yn 'berchnogion damweiniol', wedi etifeddu eiddo a nid oes ganddynt y modd i ddelio â'r diffygion a gwelliannau i'r eiddo. Mewn amgylchiadau fel hyn, gall camau gorfodi arwain at yr Awdurdod Lleol angen cyflawni gwaith heb rybudd. Gall hyn hefyd fod yn llafurddwys iawn ac angen defnyddio adnoddau ariannol a staffio. Mae'n rhaid i'r Awdurdod Lleol, i adfer dyled, ystyried camau gorfodi pellach, naill ai drwy greu gorchmynion arwystlo drwy Lysoedd Sirol, gorfodi gwerthu eiddo neu gyflawni EDMO. Dengys enghreifftiau o ddefnydd o gamau gorfodi, a chamau mwy anffurfiol yn **Atodiad 1.**

A yw awdurdodau lleol angen pwerau statudol ychwanegol i ddelio gydag eiddo gwag? Os ydynt, pa bwerau y mae arnynt ei angen?

21. 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.

22. Mae aelodau o’r cyhoedd yn tybio'n aml fod pwerau statudol megis EDMO a CPO yn hawdd ac felly yn awgrymu'r opsiwn hwn fel rhagosodiad. Mae hyn yn rhoi pwysau ychwanegol ar Awdurdodau Lleol pan nad yw cam gweithredu yn cael ei wneud ac nid yw mor syml a rhagwelwyd. Ar hyn o bryd mae CBS Wrecsam yn y broses o ddatblygu gweithdrefn i gymryd camau gorfodi ar eiddo gan gynnwys CPOau, fodd bynnag, mae'r broses i fabwysiadu'r weithdrefn yn gymhleth oherwydd natur y gwaith a'r risgiau sydd ynghlwm.

A yw perchnogion eiddo gwag yn cael cymorth, gwybodaeth a chyngor y maent eu hangen i ddod ag eiddo gwag yn ôl i gael eu defnyddio? Os nad ydynt, pa gymorth ychwanegol y mae arnynt ei angen?

23. Cynigir cyngor, arweiniad a chymorth eang ar draws Cymru, a hwn sy’n gyfrifol am y mwyafrif o eiddo sy’n dod yn ôl i ddefnydd. Fodd bynnag, mae’r weithgaredd yn cymryd llawer o amser a llawer o adnoddau. Mae enghreifftiau o gymorth anffurfiol o’r fath yn cynnwys:

    - Mae angen cyngor ar waith gwella eiddo i ddod â'r eiddo i safon gyfanheddol, gyda gwasanaethau rheoli prosiectau yn cael eu datblygu.
    - Cynlluniau cofrestredig o adeiladwyr ac asiantwyr, i gynorthwyo perchnogion gyda gwelliannau i eiddo.
    - Cymorth ariannol drwy HiL a HIH
    - Asiantaeth gosod tai cymdeithasol mewnol yn cynnig cyngor a chymorth gyda gwaith gwella bach i eiddo, cynlluniau dod o hyd i denantiaid a gwasanaeth rheoli eiddo llawn i dai fforddiadwy.
    - Llythyrau consesiwn TAW
    - Cyngor ar brydlesu sector preifat a goblygiadau Rhentu Doeth Cymru
    - Atgyfeiriadau ocsiwn cyhoeddus
    - Pryniant uniongyrchol yn unol â strategaeth Tai Fforddiadwy.

24. Mae gan Awdurdodau Lleol gwahanol gynlluniau ar gael, ac mae cwmpas am gysondeb gwell ledled Cymru ar y lefel a mathau o gymorth a ddarperir i berchnogion eiddo. Er enghraifft, mae gan Gwynedd 5 cynllun ar gael i geisio dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Hysbysebir cynlluniau yn rheolaidd ar gyfryngau cymdeithasol a phapurau lleol, a darperir cyngor ar lafar hefyd, fodd bynnag, gall hyn gymryd llawer o amser y swyddogion.

25. Ystyrir os yw cynlluniau benthyciad HiH a HiL wedi bod yn llwyddiannus iawn i ddod ag eiddo yn ôl i ddefnydd, ac yn agored i ragor o drafodaethau ynghylch rheoli prosiectau, cyngor ar TAW, gosod/ prydlesu eiddo gwag fel tai fforddiadwy

ayyb, ond mae llawer iawn sydd ddim eisiau ymgysylltu neu ddim yn ymwybodol o'r cynlluniau. Gellir ond defnyddio'r benthyciadau ar eiddo lle mae perchnogion yn ymgysylltu â lle y caniateir lefelau ecwiti. Mae craidd sylweddol o eiddo lle nad yw ymgysylltiad yn gweithio, ac yn aml iawn y rhain yw'r eiddo y mae rhan fwyaf o gwynion yn cael eu gwneud.

A oes digon o ymwybyddiaeth o gymorth ymarferol y gall awdurdodau lleol eu cynnig i berchnogion eiddo gwag? Os nad oes, sut y gellir gwella hyn?

26. Gall Awdurdodau Lleol dargedu perchnogion eiddo gwag bob blwyddyn, gan gynnig amrywiaeth eang o gyngor, arweiniad a chefnogaeth drwy lythyr, gyda rhwyddineb i berchnogion ymateb a gwneud cais am wybodaeth neu gymorth manwl. Mae hyn yn ddibynnol ar adnoddau. Gall Awdurdodau Lleol hysbysebu cymorth fel hyn ar wefannau corfforaethol a thrwy gydweithio gyda fforymau landlordiaid lleol. There would be benefit from adopting a consistent approach across Wales, through a national scheme/ drive to offer the same service across Wales.Byddai mantais o fabwysiadu dull cyson ledled Cymru, drwy gynllun/gyriant cenedlaethol i gynnig yr un gwasanaeth ledled Cymru. Dylai hyn gael ei gefnogi gan gyllid gan Awdurdodau Lleol, refeniw a chyfalaf.

A yw sgiliau ac adnoddau cymdeithasau tai a'r sector breifat yn cael eu defnyddio'n llawn i fynd i'r afael ag eiddo gwag?27. Gall Awdurdodau Lleol weithio'n agos gyda landlordiaid y sector breifat, gan gynnig ystod eang o gyngor, canllawiau a chymorth ar safonau tai, cymorth ariannol, cymorth consesiwn TAW, cynlluniau dod o hyd i denantiaid ayyb. Gall Awdurdodau Lleol gydweithio gyda fforymau landlordiaid lleol, gan gynnig a chael hyfforddiant a rhannu arferion da. Gall Awdurdodau Lleol gydweithio gyda fforymau landlordiaid lleol, gan gynnig a chael hyfforddiant a rhannu arferion da. Gellir dadlau y gallai mwy yn gallu cael ei wneud i ddefnyddio'r sgiliau ac adnoddau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn well, ond mae'n golygu adnodd/ cynhwysedd Awdurdod Lleol i reoli'r bartneriaeth a defnyddio adnoddau cyfreithiol ac ariannol. Dim ond ychydig o ddiddordeb sydd wedi bod mewn rhai ardaloedd o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig oherwydd costau a gofynion gwaharddol i addasu'r eiddo hyn i Safon Ansawdd Tai Cymru gan gwneud opsiynau ad-dalu ariannol yn anymarferol.

Oes digon yn cael ei wneud i sicrhau y gellir dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd fel tai fforddiadwy? A oes enghreifftiau o arferion da yn yr ardal hon?

28. Mae'r dewis i weinyddu asiantaeth gosod tai cymdeithasol mewnol yn cynnig cyngor a chymorth gyda gwaith gwella bach i eiddo, cynlluniau dod o hyd i denantiaid a gwasanaeth rheoli eiddo llawn ar gyfer tai fforddiadwy yn gallu bod yn fanteisiol, ond eto yn ddibynnol iawn ar adnoddau staff.

29. Mae enghreifftiau o arferion da yn cynnwys:

- Sir Gaerfyrddin - Eiddo gwag hirdymor a brynwyd gan landlord mewn ocsiwn, yn dilyn camau gorfodi Awdurdod Lleol ac ar ôl hynny wedi gorfod cael ei werthu. Gan bod y landlord yn byw i ffwrdd, cynigiwyd gwasanaeth rheoli prosiect llawn, ochr yn ochr â chynllun Troi Tai yn Gartrefi, i adnewyddu'r eiddo yn llawn i safon gosod da. Cynigiwyd yr eiddo wedyn i'r asiantaeth gosod tai mewnol a gafodd ei reoli a'i gynnig yn dŷ fforddiadwy yn llwyddiannus, i denantiaid ar y Gofrestr Dewis Tai.
- Abertawe - eiddo gwag hirdymor uwchben uned fasnachol mewn lleoliad amlwg yng nghanol y ddinas. Cafodd y landlord gyllid gan y rhaglen Llefydd Llewyrchus Llawn Addewid a HiHL heb log i helpu i ddatblygu'r safle fel rhan o adfywio Canol y Ddinas. Roedd yn enghraifft dda o gydweithio rhwng cydweithwyr Iechyd Yr Amgylchedd, Tai ac Adfywio o fewn yr Awdurdod Lleol a Llywodraeth Cymru i gefnogi landlord preifat i ddod â bywyd yn ôl i adeilad wedi dirywio a darparu fflatiau newydd yn y sector rhentu preifat.
- Ceredigion - Y ffordd fwyaf effeithiol o gynyddu cyflenwad tai fforddiadwy yn yr ardal hon yw drwy brynu'n uniongyrchol, fodd bynnag nid oes gan y Cyngor ddigon o adnoddau i gefnogi'r gweithgaredd hwn. Mae benthyciad 'dim ffi' (sy'n arbediad o £1,500 - £2,200) ar gael os yw'r perchennog yn cynnig yr eiddo fel un fforddiadwy, ond fel arfer byddai well gan y perchennog dalu'r ffi a pheidio â bod ynghlwm i'r cyfyngiadau.
- Mae gan holl gynlluniau 'Grant' Gwynedd amodau ynghlwm lle mae perchnogion yn cytuno i rentu eiddo ar gyfraddau LHA am gyfnod o 5 mlynedd.
- Yn ddiweddar yn Wrecsam, maent wedi gallu prynu rhes o eiddo diffaith heb eu gorffen yn llwyddiannus gan Gymdeithas Tai Wales & West. Maen wedi cael eu dymchwel a bydd tai fforddiadwy yn cael eu hadeiladu yn eu lle. Mae'r Cyngor hefyd yn gweithio ar brosiect i brynu rhai o hen dai y cyngor dan ddeddfwriaeth Hawl i Brynu pan fyddant yn dod yn ôl ar y farchnad. Mae hyn yn ddibynnol ar y galw am y math hynny o eiddo.

A yw'r pŵer i godi premiwm treth y cyngor ar dai gwag hirdymor yn arf defnyddio ac a yw'n cael ei ddefnyddio'n effeithiol? Os nad ydyw, sut y gellir gwneud yr arf hwn yn fwy effeithiol?

30. Ar hyn o bryd mae deddfwriaeth treth y cyngor yn nodi bod gostyngiad 50% ar eiddo gwag (Adran 11 Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992) ar ôl i'r cyfnod esemptiad ddod i ben. Mae Adran 12, a gafodd ei gynnwys yn 2003, yn nodi y gall y Cyngor amrywio'r gostyngiad i'r eiddo gwag neu peidio â rhoi dim o gwbl. Cyflwynodd Deddf Tai (Cymru) 2014 pŵer yn ôl disgresiwn i godi ffi am bremiwm treth y cyngor ychwanegol ar dai gwag hirdymor. Wrth wneud y penderfyniadau yn ôl disgresiwn i amrywio'r gostyngiad a/ neu bremiwm, byddai llywodraeth leol yn ystyried amcanion polisi lleol. Nid yw llawer o awdurdodau lleol yn rhoi

premiwm. Ar gyfer y rheiny sydd ddim yn rhoi premiwm, mae gostyngiad posibl yn y system cyllido lle mae Grant Cynnal Refeniw yn cael ei asesu ar sail 100%, waeth beth yw penderfyniad lleol i gadw neu gael gwared ar ostyngiad. Ar gyfer y rheiny sydd yn gweithredu premiwm, mae dal anhawster o ran casglu'r ffi uwch. Mae'r Is-Grŵp Dosbarthu yn edrych ar y mater hwn ar hyn o bryd a bydd argymhelliad yn ei adroddiad nesaf.

ATODIAD 1

Enghreifftiau o ddefnyddio camau gorfodi isod:

- Eiddo yn wag am 5 mlynedd yn dilyn difrod a achoswyd gan y tenantiaid blaenorol. Mae landlord mewn ecwiti negyddol yn dilyn prynu tŷ ar adeg uchafbwynt y farchnad dai a ni all ail-gyllido'r eiddo. Ystyriwyd Troi Tai yn Gartrefi i ddechrau, ond roedd cymhareb benthyciad a gwerth y tu allan i baramedrau'r cynllun. Roedd y perchennog yn hapus, ac eisiau gweithio gyda'r Awdurdod Lleol. I sicrhau cyllid, cyflwynwyd Hysbysiad Gwella gyda chytundeb, fel mecanwaith i gynnwys gwaith gwella sydd ei angen i ddod â'r eiddo yn ôl i safon cyfanheddol. Roedd y perchennog yn cytuno ac addef y byddai rhaid i'r Awdurdod Lleol gyflawni'r gwaith os bydd diffyg, yn ôl y cytundeb. Prosiect gwaith gwella yn cael ei reoli gan yr Awdurdod Lleol o'r dechrau i'r diwedd. Ffi ariannol wedi'i sicrhau, sydd fel ffi blaenoriaeth ac yn symud o flaen y morgais gyfredol. Gwnaethpwyd gais am EDMO, fel mecanwaith i adfer dyled godwyd drwy waith gwella. Yr eiddo yn cael ei roi i'r asiantaeth gosod mewnol ac incwm rhenti yn cael ei osod yn erbyn dyled yn ôl cytundeb. Yr eiddo yn cael ei gynnig ar

hyn o bryd fel tŷ fforddiadwy, i denantiaid posibl ar y Gofrestr Dewis Tai a bydd dim dyled o fewn 5 mlynedd. Eiddo yn cael ei wella a'i adfer fel ased i'r landlord. Landlord yn parhau i dalu atebolrwydd y morgais.

Cyfanswm hyd yr amser o'r camau gorfodi, gwaith ar y diffygion, i denantiaid fod yn byw yn yr eiddo – **3 blynedd.**
Cyflwyniad cais EDMO dros dro i RPT – **481 o dudalennau.**

- Eiddo gwag hirdymor lle mae'r Awdurdod Lleol wedi treulio 7 mlynedd yn cyflawni camau gweithredu heb lwyddiant. Cymerwyd camau gweithredu ffurfiol drwy gyflwyno hysbysiadau gwella rhannol dan y Ddeddf Tai 2004. Bu i'r perchennog yr eiddo gwag apelio'r penderfyniad drwy Dribiwnlys Eiddo Preswyl, yn hawlio nad oedd peryglon yn yr eiddo. O ddyddiad yr ymchwiliad, roedd cyfnod o 5 mis wedi mynd heibio, cyn y gwrandawiad. Yn ystod yr amser hwn, roedd y cyfnod cydymffurfio wedi mynd heibio a roedd y peryglon yn parhau a nid oedd gan yr Awdurdod Lleol bŵer i weithredu.

  Cadarnhaodd RPT camau gorfodi a chyfnodau gwreiddiol fel y nodwyd ar yr hysbysiadau gwreiddiol a gyflwynwyd **6 mis llawn yn gynt** yn gallu dechrau.

  Dogfennaeth i gyflwyno amddiffyn apêl – **548 o dudalennau**

  Mae'r eiddo yn parhau i fod yn wag.

- Eiddo ganol teras gwag hir dymor, gyda tho fflat sydd yn gollwng, cafnau dŵr a simneiau mewn cyflwr gwael, ac yn strwythurol ansefydlog. Nid yw'r landlord yn fodlon cydweithio. Cyflwynwyd hysbysiadau gwelliannau rhannol Deddf Tai 2004. Yn dilyn, dim cydymffurfiaeth gyda hysbysiadau, dechreuwyd proses gwaith mewn diffyg, gan gynnwys cyfrifoldebau wal gydrannol a chyfrifoldebau Adeiladu (Dylunio a Rheoli) wedi'i ymgysylltu. Proses tendro llawn a dyletswyddau rheoli prosiectau wedi'u cyflawni, gyda diffygion yn effeithio ar eiddo cyffiniol. Diffygion mewnol wedi'u hatal gan fod yr eiddo yn wag a nid yw'n effeithio ar breswylwyr.

  Ffi ariannol wedi'i gofrestru yn lleol a chyfyngiad wedi'i roi ar deitl Cofrestrfa Tir. Roedd perchennog yr eiddo yn gwrthod talu dyled a dechreuwyd gweithdrefn gwerthu gorfodol. Gwerthwyd yr eiddo mewn ocswin cyhoeddus ac adferwyd dyled heb ei herio. Prynwyd yr eiddo gan ddatblygwyr, fodd bynnag mae dal yn wag oherwydd bod gwaith tu mewn yn cael ei wneud. Mae'r datblygwyr yn ymgysylltu â'r Awdurdod Lleol ac yn adnewyddu'n fewnol gyda'r bwriad o'i werthu ar ôl gorffen. Yr eiddo wedi'i werthu, ac yn gartref i deulu bellach.

  Hyd o'r camau gorfodi i rywun fyw yn yr eiddo – **2 flynedd, 3 mis.**

- Mae Cyngor Gwynedd wedi cyflawni 4 gwerthiant gorfodol yn y 4 blynedd diwethaf, ac mae nifer o rai eraill ar y gweill, mae nifer ohonynt wedi bod yn y broses ers nifer o flynyddoedd, oherwydd problemau perchnogaeth a phroses hir cyffredinol sydd yn rhan o orfodaeth sydd yn berthnasol i eiddo gwag. I alluogi gwerthiant gorfodol o'r eiddo, mae'r Adran Dai yn dibynnu ar Adrannau eraill o fewn y Cyngor, a gall eu diffyg adnoddau effeithio ar hyd y broses. Dim ond un swyddog tai gwag sydd gan yr Awdurdod Lleol, a nid oes ganddynt yr adnoddau i gyflawni prosesau hir megis EDMO.

- Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam wedi bod yn llwyddiannus yn ddiweddar wrth weithio gyda'r Duchy of Lancaster (DOL) a Chyfreithwyr y Trysorlys i ddod â nifer o eiddo gwag hirdymor yn ôl i ddefnydd. Roedd y ddau achos wedi cymryd llawer o amser ac adnoddau i gyflawni, er bod y canlyniad wedi bod yn fanteisiol iawn gydag un eiddo wedi'i werthu i ddatblygwyr preifat a bellach yn darparu llety rhent preifat yr oedd ei angen. Roedd yr ail safle yn cynnwys dymchwel tri tŷ mawr yng nghanol pentref, a bydd y safle yn cael ei ddatblygu yn fuan i dai fforddiadwy o ansawdd uchel gan Gymdeithas Tai Wales & West. Roedd cyfreithwyr y Trysorlys a DOL yn gynorthwyol iawn er bod y broses yn un hir.

Enghreifftiau o ddefnyddio camau gweithredu anffurfiol, a all fod yn effeithlon ond yn parhau i fod yn ddwys ar adnoddau staff:

- Yn gyffredinol, yn dilyn ymgysylltiad â pherchennog eiddo gwag, mae Swyddogion eiddo gwag yn gweithio'n agos gyda'r Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol mewnol gan ddarparu arolwg eiddo ac amserlen ymgynghorol o waith, i ddod â'r eiddo i safon dda i'w osod. Mae'r eiddo wedi'i wella gan y landlord neu gyda chymorth y tîm ac wedi'i osod fel tŷ fforddiadwy i denantiaid ar y Gofrestr Dewis Tai. Mae'r eiddo yn cael ei reoli gan Simple Lettings (Sir Gaerfyrddin).
- Eiddo gwag hirdymor o fewn ardal lle mae angen o ran tai. Prynwyd yr eiddo mewn ocsiwn cyhoeddus gan ddatblygwyr sydd yn gweithio'n agos gyda'r Awdurdod Lleol, a cheisiwyd am ganiatad cynllunio i isrannu'r eiddo. Cafodd y datblygwr ei gefnogi gan y cynllun Troi Tai yn Gartrefi, i adnewyddu'r adeilad, a roddwyd yn ôl i'r Awdurdod Lleol fel llety dros dro. Cafodd yr Awdurdod Lleol hawliau enwebu llawn.
- Eiddo gwag hirdymor mewn cyflwr gwael. Ymgysylltiad cadarnhaol gan berchennog oedrannus, a rhoddwyd gyngor, canllaw a chymorth manwl i'r unigolyn. Cafodd yr eiddo ei roi ar werth mewn ocsiwn cyhoeddus, yn dilyn atgyfeiriad gan yr Awdurdod Lleol. Gwerthwyd yr eiddo i ddatblygwr, a mi wnaethant adnewyddu a chynnig gosod yr eiddo.