

**Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau - Ymgynghoriad ar yr
ymchwiliad i dai gwag
Ymateb gan Gyngor Abertawe**

Mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar yr ymchwiliad, gall Cyngor Abertawe ddarparu'r wybodaeth ganlynol yn dilyn yr ymholiadau penodol a gafwyd yn llythyr ymgynghori Cadeirydd y Pwyllgor.

**1 A oes digon yn cael ei wneud i ymdrin â'r broblem tai gwag yng Nghymru?
Os na, beth y mae angen ei newid?**

1.1 Cynhelir amrywiaeth eang o weithgarwch i fynd i'r afael â'r broblem tai gwag, ond ar gyfer awdurdodau lleol sy'n wynebu pwysau ariannol parhaus, rhaid i'r gwaith hwn gael ei asesu a'i flaenoriaethu'n lleol. Ceir llwyddiannau'n aml ar ôl cyfnod hir o amser yn unig ac mae'r gwaith i gefnogi perchnogion eiddo sy'n aml yn dawedog neu'n nerfus ynghylch gwerthu, adnewyddu neu osod eu heiddo neu gymryd camau gorfodi gyda pherchnogion amharod neu rai nad oes modd dod o hyd iddynt, yn golygu defnyddio llawer o adnoddau.

2. Pa effaith y gall eiddo gwag ei chael ar gymuned?

2.1 Gall eiddo sy'n wag yn y tymor hir neu sydd mewn cyflwr gwael gael effaith niweidiol ar eiddo cyfagos naill ai'n uniongyrchol drwy broblemau niwsans statudol (e.e. dŵr yn mynd i mewn i'r eiddo, pydredd sych etc.) neu'n uniongyrchol drwy greu ardaloedd sy'n denu tipio anghyfreithlon, torri i mewn i eiddo a chysgu allan, ffatrioedd canabis ac eiddo dirywiedig, hyll. Mae eiddo gwag yn effeithio ar iechyd meddwl cymdogion, gan beri iddynt deimlo'n llai diogel yn eu cartrefi eu hunain a gall ddifetha ardal yn negyddol, gan effeithio ar brisiau eiddo.

2.2 Gall nifer mawr o dai gwag mewn cymuned amharu ar gydlyniant cymunedol, gan chwalu perthnasoedd a chreu rhwystr rhag cael cymuned sy'n gynaliadwy yn y tymor hir. Yn y fath sefyllfaoedd, efallai bydd effaith niweidiol ar ddichonoldeb ysgolion a siopau lleol a chymunedau cymysg.

3. Pa mor effeithiol y mae awdurdodau lleol yn defnyddio'r offer statudol ac anstatudol sydd ar gael iddynt i ymdrin ag eiddo gwag?

3.1 Adnewyddu ac Addasu Tai: 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.

3.2 Defnyddiwyd cyllid cyfalaf yr awdurdod lleol i ddarparu Grantiau ar gyfer Enwebiadau er mwyn ailddefnyddio eiddo gwag, ar yr amod bod gan y cyngor hawliau enwebu am hyd at dair blynedd ar lefelau lwfansau rhent tai lleol.

Buddsoddwyd £738,534, ac aildefnyddiwyd 41 eiddo gwag dros gyfnod o wyth mlynedd. Serch hynny, tynnwyd y cynllun yn ôl ar y funud olaf ar ddiwedd flwyddyn ariannol 2018-19 oherwydd pwysau arian cyfalaf.

3.3 Adfywio: Mae Cyngor Abertawe wedi darparu cymorth grant Cartrefi Uwchben Siopau fel rhan o raglen Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid Llywodraeth Cymru i newid eiddo masnachol gwag uwchben siopau'n dai yng nghanol y ddinas. Mae'r Rhaglen Targedu Buddsoddiad mewn Adfywio bellach wedi disodli hwn. Mae'r grant Adeiladu ar gyfer y Dyfodol ar gael er mwyn newid eiddo gwag yn dai yng nghanol y ddinas.

4 Oes angen pwerau statudol ychwanegol ar awdurdodau lleol i ymdrin ag eiddo gwag? Os oes, pa bwerau y mae eu hangen arnynt?

4.1 Ar hyn o bryd, nid yw'r pwerau sydd ar gael o dan Ddeddf Tai 2004 sy'n ymwneud â gorchmynion rheoli anheddau gwag (EDMO) yn cael eu defnyddio'n aml, oherwydd y cyfrifoldeb rheoli parhaus y mae'r awdurdod lleol yn gyfrifol amdano a'r costau ariannol ymlaen llaw y mae eu hangen yn aml i wella cyflwr yr eiddo i safon sy'n barod ar gyfer gosod. Cyngor Abertawe oedd y cyntaf yng Nghymru i ddefnyddio pwerau EDMO gydag eiddo gwag lle y mae'n ymddangos bod y perchennog yn Hong Kong, ond nid oes modd darganfod ym mhle, ac nid yw wedi ymateb i unrhyw ohebiaeth. Adnewyddwyd yr EDMO, ond mae hyn yn peri penbleth ynghylch yr hyn fydd yn digwydd i'r eiddo yn y tymor hwy.

4.2 Er bod galwad o ambell fan am fwy o bwerau statudol i orfodi perchnogion eiddo i werthu eu heiddo, rhaid i hyn fod yn gymesur ac wedi'i gydbwysu yn erbyn buddion preifat.

5 A yw perchnogion eiddo gwag yn cael y gefnogaeth, yr wybodaeth a'r cyngor y mae eu hangen arnynt i aildefnyddio eiddo gwag? Os na, pa gymorth ychwanegol y mae ei angen arnynt?

5.1 Mae gwybodaeth ar gael ar wefan y cyngor ac mae taflenni gwybodaeth ar gael hefyd. Hysbysebiri y cynlluniau ariannu amrywiol yn rheolaidd ar wefannau cyfryngau cymdeithasol y cyngor. Mae swyddogion yn darparu cyngor a chymorth fel rhan o'u rôl ehangach gyda thai'r sector preifat. Ar ddechrau pob blwyddyn ariannol, anfonir gwybodaeth benodol at berchnogion anheddau gwag tymor hir yn eu gwahodd i gysylltu â swyddog a enwir am fwy o gyngor.

6 A oes digon o ymwybyddiaeth o'r cymorth ymarferol y gall awdurdodau lleol ei gynnig i berchnogion eiddo gwag? Os na, sut gellid gwella hyn?

6.1 Fel a grybwyllwyd uchod, ar ddechrau pob blwyddyn ariannol, anfonir gwybodaeth benodol at berchnogion anheddau gwag tymor yn eu gwahodd i gysylltu â swyddog a enwir am fwy o gyngor. Mae Cyngor Abertawe ar hyn o bryd yn adolygu sut mae rhannau amrywiol o'r awdurdod yn gweithio gyda'i gilydd i gyflwyno gwybodaeth i berchnogion eiddo ac i ba raddau y gellir cynnig y cymorth ymarferol hwn wrth weithio gyda phartneriaid y trydydd sector megis The Wallich.

7. A yw sgiliau ac adnoddau'r cymdeithasau tai a'r sector preifat yn cael eu defnyddio'n llawn i fynd i'r afael ag eiddo gwag?

7.1 Mae gan EON wasanaeth rheoli prosiectau eiddo gwag, fodd bynnag, mae angen arian cyfalaf i ariannu'r gwasanaeth hwn. Mae'n anodd gwneud hyn oherwydd pwysau arian cyfalaf cyfredol. Gellid gwneud mwy o waith gyda chymdeithasau tai gan ddefnyddio'u sgiliau rheoli i brydlesu a rheoli eiddo gwag.

8 A oes digon yn cael ei wneud i sicrhau y gellir aildefnyddio eiddo gwag fel tai fforddiadwy? A oes enghreifftiau da o arfer da yn y maes?

8.1 Roedd ein cynllun Grantiau ar gyfer Enwebiadau yn sicrhau bod llety ar gael ar gyfraddau lwfans tai lleol. Mae'r ddarpariaeth hon yn rhan o gynllun benthyciadau i landlordiaid Llywodraeth Cymru, fodd bynnag rhagwelir mai nifer bach fydd yn manteisio ar hyn oherwydd mae gofyn i'r landlord gyuno ar amod enwebu 10 mlynedd. I lawer o landlordiaid, bydd hwn yn gyfnod rhy hir a bydd yn effeithio ar eu hopsiynau yn y dyfodol ar gyfer eu heiddo.

8.2 Mae enghreifftiau o arfer da, sy'n cynnwys:

Eiddo A - fila bâr Fictoraidd drillawr sydd wedi bod yn wag yn y tymor hir ar ffordd brysur mewn ardal breswyl boblogaidd yn agos i ysgol uwchradd fawr ac ysbyty. Roedd yr eiddo'n ddirywiedig ac yn tynnu oddi wrth y strydlun a bu'n destun cwynion.

8.3 Darparwyd cyllid y benthyciad Troi Tai'n Gartrefi er mwyn addasu'r eiddo'n ddwy uned: HMO pum ystafell wely (un en-suite) â chegin a rennir a lle byw ac un fflat ardd un ystafell wely. Roedd angen gwaith helaeth i adnewyddu'r eiddo i fanyleb uchel ac mae'r adeilad bellach yn cydymffurfio â safonau modern. Mae'r eiddo hwn a fu'n wag yn flaenorol bellach ar gael i chwe aelwyd am gost rhentu fforddiadwy.

8.5 Eiddo B - eiddo deulawr gwag tymor hir uwchben uned fasnachol mewn lleoliad amlwg yng nghanol y ddinas. Elwodd y landlord o gyllid gan y rhaglen Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid a benthyciad Troi Tai'n Gartrefi di-log i helpu i ddatblygu'r safle fel rhan o gynlluniau adfywio canol y ddinas yn Abertawe. Roedd hwn yn enghraifft arbennig o dda o weithio ar y cyd rhwng cydweithwyr o'r adrannau lechyd yr Amgylchedd, Tai ac Adfywio yn y cyngor a Llywodraeth Cymru i gefnogi landlord preifat i roi bywyd newydd i adeilad dirywiedig iawn a darparu fflatiau newydd yn y sector rhentu preifat.

9. A yw'r pŵer i godi premiwm treth y cyngor ar dai gwag tymor hir yn offeryn defnyddiol ac a yw'n cael ei ddefnyddio'n effeithiol? Os nad yw, sut gellir gwneud yr offeryn hwn yn fwy effeithiol?

9.1 Er nad yw Cyngor Abertawe wedi rhoi'r premiwm tai gwag tymor hir ar waith hyd yn hyn, rydym ar fin cynnal ymgynghoriad â'r nod o gyflwyno'r premiwm o fis Ebrill 2020, felly rydym yn cytuno y gallai fod yn offeryn defnyddiol. Ar hyn o bryd, mae perchnogion tai gwag tymor hir yn derbyn 50% o ostyngiad ar eu heiddo felly gallent fod yn destun cynnydd pedwarplyg yn swm treth y cyngor sy'n daladwy, gan ddibynnu ar y premiwm lleol y mae'r awdurdod yn penderfynu'i osod. Mae hyn yn debygol o fod yn amhoblogaidd gyda'r rheiny y bydd hyn yn effeithio arnynt a gall annog perchnogion i werthu neu rentu eu heiddo. Bydd hefyd yn effeithio'n andwyol ar y perchnogion hynny sydd eisoes yn cael trafferth i ariannu eu heiddo, felly mae'n

bwysig sicrhau bod help ar gael i berchnogion na allant fforddio rhoi eu heiddo ar y farchnad ac o bosib osgoi tâl premiwm treth y cyngor.

9.2 Byddai'n offeryn defnyddiol i ganiatáu i rywfaint o'r refeniw ychwanegol o'r premiwm gael ei ddefnyddio i fynd i'r afael â'r broblem eiddo gwag drwy ariannu staff newydd (swyddog tai gwag) a chefnogaeth grant.

Mai 2019