

**Ymateb Cyngor Bro Morgannwg i ymchwiliad y Pwyllgor
Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau i dai gwag**

1. A oes digon yn cael ei wneud i fynd i'r afael â phroblem eiddo gwag yng Nghymru? Os nad oes, beth sydd angen ei newid?

Mae Cyngor Bro Morgannwg (y Cyngor) yn gwneud ei orau glas i annog aildefnyddio eiddo gwag ac mae'n cynnig cymorth ac ymyriadau cadarnhaol i'r perwyl hwnnw. Fodd bynnag, mae prinder adnoddau gan y Cyngor i orfodi hyn, o ran amser staff a'r offer gorfodi priodol. Nid yw'n anghyfreithlon meddu ar eiddo gwag ac nid yw'r ddeddfwriaeth orfodi bresennol yn ddigonol i ymdrin â niferoedd uchel o eiddo gwag. Byddai'n fuddiol pe gellid rhoi fframwaith deddfwriaethol neu gymorth ychwanegol gan y llywodraeth ar waith sy'n rhoi pwerau i gynnal ymyriadau ar sail pa mor hir mae eiddo wedi bod yn wag yn unig, ni waeth a yw perchnogion yr eiddo'n talu dyledion am waith a wneir yn ddiodyn. Fodd bynnag, petai'r ddeddfwriaeth yn cael ei rhoi ar waith, byddai angen adnoddau digonol ar awdurdodau lleol iddynt allu ei defnyddio e.e. arbenigwyr cyfreithiol rhanbarthol.

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

Ar 1 Ebrill 2019 roedd tua 800 o eiddo gwag hirdymor (gwag dros 6 mis). Mae eiddo gwag yn adnodd sy'n mynd yn wastraff. Dengys asesiadau a gynhelir rhwng 2017 a 2022 mai'r angen am dai fforddiadwy yn ardal Cyngor Bro Morgannwg yw 576 uned y flwyddyn. Gall cartrefi gwag nas cynhelir greu effaith gymdeithasol andwyol ar gymunedau ac amharu ar gymdogion a'r gymuned. Mae llawer mewn cyflwr gwael ac yn aml yn denu troseddwy a fermin ac maent yn dirywio dros amser.

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

Ystyrir bod y Cyngor yn defnyddio offer anstatudol yn effeithiol a thrwy ddefnyddio'r offer hyn yn unig, llwyddwyd i adfer defnydd ar 111 o eiddo yn 2018/19. Mae'r offer hyn yn ddefnyddiol iawn wrth ymwneud â pherchnogion sy'n fodlon adfer defnydd ar eiddo. Fodd bynnag, mae nifer o gartrefi y mae eu perchnogion yn gwrthod ymgysylltu â'r Cyngor er gwaethaf ymdrechion cyson. Hyd y gwyddom ar hyn o bryd (o gofio ein prinder staff yn y maes hwn), nid yw'r cartrefi hyn mewn cyflwr digon gwael i ni ystyried

defnyddio offer statudol cyfredol. Mae'r Cyngor yn ystyried defnyddio Adran 215 i raddau mwy oherwydd y gellir rheoli'r ymyriad hwn o'i gymharu â dewisiadau gorfodi eraill. Fodd bynnag, oni wneir y gwaith yn ddiodyn ac mae'r perchennog yn gwrthod talu'r ddyled, ni fydd y cam gweithredu yn adfer defnydd ar yr eiddo yn uniongyrchol (h.y. gwerthu dan orfodaeth neu Orchmynion Prynu Gorfodol).

4. A oes angen pwerau statudol ychwanegol ar awdurdodau lleol i fynd i'r afael â phroblem eiddo gwag? Os oes, pa bwerau sydd eu hangen arnynt?

Nid yw'n anghyfreithlon meddu ar eiddo gwag, felly nid yw'r offer presennol yn berffaith i adfer defnydd ar bob eiddo. Os yw cyflwr eiddo yn sylweddol wael, gall y Cyngor ddefnyddio pwerau statudol i ddatrys y broblem er nad yw hyn o anghenraid yn adfer defnydd ar yr eiddo. Byddai'n cael ei werthfawrogi pe gellid rhoi pwerau statudol ychwanegol i alluogi targedu eiddo gwag hirdymor, h.y. dros 10 mlynedd, am y posibilrwydd o werthu dan orfodaeth heb yr angen i'r eiddo fod mewn cyflwr dirifol wael. Fodd bynnag, cydnabyddir bod rhaid i hyn gael ei gefnogi gan adnoddau staff.

5. A yw perchnogion eiddo gwag yn cael y cymorth, y wybodaeth a'r cyngor sydd eu hangen arnynt i ddod â thai yn ôl i feddiannaeth? Os nad ydynt, pa gymorth ychwanegol sydd ei angen arnynt?

Ym Mro Morgannwg, mae'r Cyngor wedi pwysleisio ar yr arweiniad a'r cymorth a gynigir i berchnogion eiddo gwag. Mae hyn yn cynnwys y benthyciadau tai di-log, gwybodaeth am ostyngiadau TAW ar gyfer gwaith adnewyddu, opsiynau gosod a gwerthu, a chefnogaeth gyffredinol. Caiff arolwg ei ddosbarthu o dro i dro ac anogir perchnogion eiddo gwag i ymgysylltu â'r Cyngor. Er bod hyn wedi arwain at ganlyniadau ffafriol ym Mro Morgannwg, bydd hyn yn gweithio gyda'r rhai sydd am gymryd rhan yn unig ac mae gorfodi'n cael ei ystyried fel y cam olaf yn unig.

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

Yn ogystal â'r deunydd post a'r arolygon mae'r Cyngor yn eu hanfon at bob perchennog cartref gwag o dro i dro, mae'r Cyngor yn cynnal gwe-dudalennau Cartrefi Gwag a Benthyciadau Cartref cyfredol: www.valeofglamorgan.gov.uk/cartrefi-gwag
www.valeofglamorgan.gov.uk/benthyciadau-tai

Mae'r Cyngor hefyd yn ddosbarthu llyfrynnau gwybodaeth ac yn cyflwyno gwybodaeth i grwpiau landlordiaid ac ati ac ar adegau, defnyddir cyfryngau cymdeithasol. Gallai fod cyfle i Lywodraeth Cymru dynnu sylw at y broblem gydag eiddo gwag yn genedlaethol e.e. ymgyrch genedlaethol i amlygu'r cymorth sydd ar gael ar draws Cymru.

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

Ni all awdurdodau lleol rannu'r data am gartrefi gwag â'r sector preifat na chymdeithasau tai heb ganiatâd. Mae nifer y perchnogion eiddo sy'n fodlon rhoi caniatâd mewn ymateb i hyn mewn arolygon cartrefi gwag achlysurol yn isel iawn sy'n golygu ei bod yn anodd paru a defnyddio sgiliau ac adnoddau ar gyfer nifer mawr o gartrefi. Hyd yn oed pan mae hyn yn digwydd ac mae diddordeb gan gymdeithasau tai i brynu cartrefi i adfer defnydd arnynt, mae gan lawer o berchnogion ddisgwyliadau afrealistig o werth yr eiddo. Fodd bynnag, mae'r Cyngor yn cylchredeg nifer o restrï bach o gartrefi i gymdeithasau tai partner y Cyngor a landlordiaid preifat lle bo modd ac mae wedi bod yn llwyddiannus wrth baru angen perchennog eiddo ag arbenigedd ac adnoddau cymdeithas tai .h.y. cynllun prydlesu lle mae'r gymdeithas tai yn trefnu Atodlen Waith ac yn talu am gost y gwaith yn gyfnewid am gytundeb prydles rhad.

8. A oes digon yn cael ei wneud i sicrhau y gall eiddo gwag gael eu defnyddio unwaith eto fel cartrefi fforddiadwy? A oes enghreifftiau o arfer da yn hyn o beth?

Nid yw adfer defnydd ar gartrefi gwag yn datrys y broblem gyda phrinder tai fforddiadwy ym Mro Morgannwg ond mae'n gallu cael effaith sylweddol. Mae'r Cyngor yn cynnig benthyciadau tai di-log fel y gellir rhannu cartrefi mawr gwag yn sawl uned sydd fel arfer yn fwy fforddiadwy. Yn ogystal, mae'r benthyciad di-log ar gael am amser hwy (10 mlynedd yn hytrach na 5 mlynedd) ar gyfer ymgeiswyr sy'n cytuno i osod eu heiddo trwy Gynllun Tenantiaethau a Gynorthwyr y Fro ar ôl i'r gwaith adnewyddu/addasu gael ei gwblhau.

9. A yw'r pŵer i godi premiwm treth gyngor ar eiddo gwag hirdymor yn offeryn defnyddiol, ac a yw'n cael ei ddefnyddio'n effeithiol? Os nad yw, sut y gellid gwneud yr offeryn hwn yn fwy effeithiol?

Bu Cyngor Bro Morgannwg yn cael gwared ar ei ostyngiad eiddo gwag ar gyfraddau treth gyngor ar gyfer cartrefi gwag ac ail gartrefi ar 1 Ebrill 2019. Y gobaith yw y bydd hyn yn annog adfer defnydd ar fwy o gartrefi a chaiff hyn ei fonitro yn ystod y flwyddyn ariannol bresennol (2019-2020). Mae'n bosibl y bydd Cyngor Bro Morgannwg yn ystyried codi premiwm yn y dyfodol.