

Papur 5 – Gweithgor Eiddo Gwag De Ddwyrain Cymru

Paper 5 – South East Wales Empty Property Working Group

Ymgynghoriad i'r ymchwiliad i dai gwag, Mai 2019
Cyflwyniad gan Weithgor Eiddo Gwag De Ddwyrain Cymru*

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?

1. Gall fwy gael ei wneud bob amser ond, gan nad yw'n ddyletswydd statudol, yna mae materion eraill yn tueddu i gael blaenoriaeth.
2. Mae rhwystrau cynnydd yn tueddu i fod yn rhai sefydledig, sef adnoddau, nid o reidrwydd rhai ariannol ond o ran adnoddau penodol a sgiliau cyfreithiol i fynd ar ôl achosion dichonol
3. Llawer o ALLau ond yn trin problemau adweithiol tymor byr oherwydd diffyg adnoddau er eu bod yn gwybod bod ganddyn nhw achosion a allai gael eu dwyn yn ôl i ddefnydd gydag amser wedi'i gysegru a chefnogaeth gyfreithiol fel soniwyd eisoes.
4. Mae cefnogaeth arbenigol gyfreithiol yn amrywio rhwng ALLau ac weithiau nid yw'n bodoli o gwbl. Gall gwasanaethau cyfreithiol yn y sector preifat gynnig ateb ond mae angen caniatâd i hynny a gall gwleidyddiaeth fewnol fod yn rhwystr.
5. Mae angen bod yn ofalus iawn wrth edrych ar y ffigyrau sydd gan Dreth y Cyngor ar eiddo gwag. Pan fo'r data craidd yn cael ei ystyried, ni fyddai nifer o'r tai yn addas ar gyfer tai fforddiadwy.
6. Mae eiddo sy'n cael eu cymryd allan o fandio treth y cyngor yn aml yn y cyflwr gwaethaf ond dydyn nhw ddim i'w gweld ar restrau treth y cyngor. Rheswm arall pam na allwn ni ddibynnu dim ond ar y data sy'n cael ei gadw gan adrannau treth y cyngor.
7. Mae angen prynu i mewn yn gorfforaethol gan ALLau os yw gwaith ar eiddo gwag i fynd yn ei flaen. Angen ei gymryd mwy o ddifri ac angen dull cysylltiedig rhwng adrannau perthnasol. Gall hyn fod yn anodd i rai ALLau.
8. Mae'r Dangosydd Perfformiad Cenedlaethol ar gyfer eiddo gwag yn ymwneud ag eiddo sydd wedi bod yn wag er dros 6 mis. Mae'r cyfnod yma'n rhy fyr gan y bydd nifer o'r cartrefi yma'n cael eu hail-ddefnyddio heb i ni ymyrryd. Byddai cyfnod o 2 flynedd neu fwy yn fwy ystyrlon a realistig.
9. Galli LIC wneud mwy o ran cefnogaeth ymarferol i ALLau ar ffurf Pecynnau Eiddo Gwag, taflenni a dolenni i'r we yn nodi'r problemau a'r atebion sydd ar gael.
10. Nid yw pob ALI yn defnyddio'r disgresiwn i godi premiymau treth y cyngor ar gyfer eiddo gwag. Gallai unrhyw arian ychwanegol o hyn gael ei roi'n uniongyrchol i ariannu swyddog eiddo gwag a/neu wasanaethau cyfreithiol penodol.

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

1. Malltod cymdeithasol
2. Gwastraff mewn adnoddau ar adeg o angen am dai
3. Ased sy'n gostwng mewn gwerth
4. Problemau iechyd cyhoeddus e.e. llygod a phlâu eraill

5. Denu tipio anghyfreithlon
6. Niwsans statudol e.e. lleithder yn effeithio ar eiddo cyfagos
7. Gostwng prisiau tai yn y gymdogaeth
8. Dolur i'r llygaid
9. Effaith seicolegol ar gymdogion h.y. ofn troseddau
10. Troseddu gwirioneddol e.e. llosgu bwriadol, mynediad heb ganiatâd

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?

1. Mae effeithlonrwydd yn ddibynnol ar adnoddau fel y dywedwyd eisoes.
2. Oherwydd problemau adnoddau, ALLau'n ffafrio atebion cyflym ac yn ymateb i broblemau iechyd cyhoeddus tymor byr sy'n gysylltiedig ag eiddo gwag nad sy'n dod â'r eiddo yn ôl at ddefnydd
3. Yr unig arfau gorfodaeth gyfreithiol sy'n gallu cael eu defnyddio ar gyfer dod ag eiddo yn ôl at ddefnydd yw Gorchmynion Rheoli Eiddo Gwag neu Orchmynion Prynu Gorfodol. Mae'r rhain yn lletchwith ac yn feichus, mae risgiau bodoli yn eu cylch ac maen nhw angen mewnbwn cyfreithiol sylweddol. Hefyd angen gwybodaeth gyfreithiol arbenigol yn fewnol er mwyn eu canlyn. Mae angen arfau gwell ar gyfer gorfodaeth, rhai sy'n fwy llyfn ac efallai ystyried creu trosedd o feddu ar eiddo gwag, gydag eithriadau amlwg.
4. Gwerthiant Gorfodol yw'r arf mwyaf cyffredin i gael ei ddefnyddio yn hytrach na Gorchmynion Rheoli Eiddo Gwag neu Orchmynion Prynu Gorfodol gan ei fod yn cymryd llai o amser ac ychydig o rwystrau a risgiau sydd ynghlwm wrtho.
5. Defnydd o arfau anstatudol o ran cyngor a chefnogaeth trwy fenthyciadau cartrefi gwag yn weddol gyffredin.
6. Cydnabyddir nad yw perchnogion eiddo gwag yr un fath â landlordiaid o ran eu natur. Maen nhw'n eang ac yn amrywiol ac yn cynnwys y meirw, problemau profiant, perchnogion â phroblemau iechyd meddwl, perchnogion absennol sy'n barod i dalu treth y cyngor yn llawn ar yr eiddo ac sydd heb ddiddordeb mewn delio â'r eiddo. Mae hyn yn eu gwneud yn fwy anodd i drafod â nhw a dyw cydweithrediad ddim bob amser ar gael.
7. Mae'r pwerau gwerthiant gorfodol sy'n cael eu defnyddio'n fwyaf aml yn gofyn i ALLau i gyrraedd pris y farchnad trwy fynd ag eiddo gwag i arwerthiannau. Mae hyn yn eu hatal rhag cysylltu gyda chymdeithasau Tai i ddarparu tai fforddiadwy.
8. Amharodrwydd mewn rhai Adrannau Cynllunio i ddefnyddio neu ddirprwyo grymoedd o dan a215 Deddf Cynllunio Tref a Gwlad i gymryd camau yn erbyn doluriau i'r llygaid.

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?

1. Byddai pwerau ychwanegol yn ddefnyddiol.
2. Fel dywedwyd eisoes gellid creu trosedd o feddu ar eiddo gwag (gyda rhai cafeatau). Nid yw'n anghyfreithlon ar hyn o bryd i gael eiddo gwag tymor hir.
3. Dylai'r cyrifoldeb fod ar berchennog yr eiddo gwag i ddangos eu bod yn cymryd y camau angenrheidiol i ddod â'r eiddo yn ôl at ddefnydd
4. Proses mwy llyfn mewn perthynas â Gorchmynion Rheoli Eiddo Gwag neu Orchmynion Prynu Gorfodol, o bosibl.

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?

1. Hyd at bwynt.
2. Mae RhDDC yn rhwystr gan nad ydym yn gallu rhoi manylion perchnogion eiddo gwag i fuddion yn y sector preifat i alluogi ymgysylltiad
3. Mae'r broses yn gofyn am berchennog cymwynasgar. Oherwydd natur perchennog eiddo gwag fel disgrifiwyd eisoes, er gwaethaf yr ymdrechion gorau i gysylltu â pherchennogion eiddo gwag dydyn nhw ddim bob amser yn ymateb.
4. Gall gwasanaeth asiantaeth fod yn un ateb o'r dechrau i'r diwedd gan ddarparu rheolaeth ar brosiect, arolwg, rhaglen waith, gweinyddu benthyciadau, contractwyr gwaith, gorffen gwaith a chytundeb ar brydles ar y diwedd.
5. Does gan y rhan fwyaf o ALLau ddim rhestr o gontractwyr wedi eu cymeradwyo sy'n gallu cael ei rhoi i berchnogion eiddo gwag. Amharodrwydd i ddarparu oherwydd cyfrifoldeb os oes rhywbeth yn mynd o'i le.
6. Pecynnau Cartrefi Gwag yn ddefnyddiol i'w darparu.

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?

1. Modd gwella pob amser.
2. Modd gwella tudalennau gwefannau ALLau
3. Gall LIC gynorthwyo gyda gwybodaeth
4. Defnyddio Rhentu Doeth Cymru a Threth y Cyngor fel ffordd o rannu gwybodaeth, ble mae hynny'n briodol

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?

1. Na, yn fwy na thebyg.
2. Angen caniatâd y perchennog i ymgysylltu sy'n gallu bod yn anodd sicrhau.
3. Cynlluniau prydlesu eisoes ar gael gan ALLau gan ddefnyddio stoc rhentu preifat i helpu gyda digartrefedd.
4. Defnydd o Gymdeithasau Tai mewn cynlluniau o fath prydles a thrwsio weithiau'n cael eu hystyried yn ddrud gan ei bod yn ceisio cael gwella safon ar y diwedd o ran effeithlonrwydd ynni a SATC.
5. Mae'r angen i ddangos fod yr ALL yn llwyddo i gael gwerth y farchnad ar gyfer eiddo gwag yn rhwystr i drosglwyddo i Gymdeithasau Tai'n uniongyrchol.

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?

1. Na'n fwy na thebyg ond mae'n dibynnu ar adnoddau.
2. Nifer sy'n manteisio ar fenthyciadau cartrefi gwag yn cael eu rhwystro gan gyfraddau llog isel a chystadleuaeth yn y farchnad o ran cynigion ar gyfer benthyciadau.
3. Benthyciadau eiddo gwag gyda thelerau ad-dalu estynedig, 10 mlynedd mewn rhai achosion, pan fo hynny'n gysylltiedig â phrydlesau fel cartrefi fforddiadwy fel amod gyda rhai ALLau

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?

1. Offeryn defnyddiol mewn rhai achosion ond nid yw'n cael ei ddefnyddio gan adrannau treth y cyngor ym MHOB ALL.
2. Peth pryder y bydd cartrefi gwag yn diflannu o'r rhestrau Treth y Cyngor
3. Yn gynnar i farnu neu fesur effeithlonrwydd ac mae rhai perchnogion eiddo gwag fel pe baen nhw'n chwarae gemau.
4. Nid yw'n cael ei ffafrio'n wleidyddol yn aml a gall olygu colli pleidleisiau.
5. Fel dywedwyd eisoes, gallai unrhyw arian dros ben gael ei ailgyfeirio i ariannu adnodd o swyddog eiddo gwag.

*Mae Gweithgor Eiddo Gwag De Ddwyrain Cymru'n cynnwys Swyddogion Eiddo Gwag ac Ymarferwyr Tai eraill sydd â diddordeb mewn a chyfrifoldeb dros fynd i'r afael â chartrefi gwag. Mae'n is-grŵp o Banel Arbenigwyr Tai Cymru Gyfan.

Mae awdurdodau lleol Torfaen, Sir Fynwy, Casnewydd, RhCT, Blaenau Gwent, Caerffili, Powys, Pen-y-bont ar Ogwr, Caerdydd a Bro Morgannwg yn cael eu cynrychioli yn y grŵp

Ei amcan yw rhannu arfer da a phrofiadau gwaith a sicrhau cysondeb ble bynnag y mae hynny'n bosibl o ran gorfodaeth a chefnogaeth i berchnogion tai gwag.