Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

Eiddo Gwag: Crynodeb o'r arolwg

Gorffennaf 2019

Lansiodd y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ymchwiliad i eiddo gwag ym mis Ebrill 2019. Fel rhan o'i ymchwiliad, cynhaliodd y Pwyllgor arolwg a oedd wedi'i anelu at y cyhoedd.

Hyrwyddo a dadansoddi'r arolwg

Nod yr arolwg oedd clywed gan amrywiaeth mor amrywiol â phosibl o ddinasyddion Cymru. Hyrwyddwyd yr arolwg yn helaeth drwy amrywiaeth o sianeli:

- Drwy rwydweithiau rhanddeiliaid allweddol;
- Ar wefan a llwyfannau cyfryngau cymdeithasol Cynulliad Cenedlaethol Cymru, gan gynnwys hysbysebion â ffocws a oedd yn ein galluogi i dargedu cynulleidfaoedd mewn ardaloedd lle rydym yn dueddol o gael llai o ymatebion i arolygon;
- Cafodd pobl a ddaeth i'r Senedd yn ystod Eisteddfod yr Urdd (27 Mai – 1 Mehefin 2019) eu hannog i gwblhau'r arolwg;
- Pobl yn cymryd rhan yn ymweliadau a sesiynau allgymorth tîm Addysg ac Ymgysylltu â Phobl Ifanc y Cynulliad, ac ymweliadau â'r Senedd a'r Pierhead, a oedd yn sicrhau nad oedd rhai o'r rheini a ymatebodd i'r arolwg yn hunan-ddewis.

Er mwyn llunio'r crynodeb hwn, cynhaliwyd dadansoddiad manwl o set ddata gyflawn; gellir priodoli'r holl ddata i ymatebion unigol a gellir dadansoddi ymhellach ar gais. Ymdrinnir â phob cwestiwn yn yr arolwg yn ei dro.

Caiff y canlyniadau eu cyfrifo yn ôl nifer y bobl a ymatebodd i'r cwestiwn penodol, nid nifer y bobl a ymatebodd i'r arolwg yn gyffredinol, a chafwyd cyfanswm o **403 o ymatebion**.

1. A ydych yn berchen ar eiddo gwag?

Nid oedd **95.0 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn yn berchen ar eiddo gwag.

Roedd **5.0 y cant** o'r ymatebwyr i'r cwestiwn hwn yn berchen ar eiddo gwag.

2. A ydych yn byw yn agos at eiddo gwag?

Roedd **64.4 y cant** o'r ymatebwyr yn byw yn agos at eiddo gwag, ac nid oedd **18.7 y cant** o'r ymatebwyr yn byw yn agos at eiddo gwag.

Nid oedd **16.9 y cant** o'r ymatebwyr yn gwybod a ydynt yn byw yn agos at eiddo gwag ai peidio.

3. Pa effaith y mae'r eiddo gwag yn ei chael ar eich cymuned? (ticiwch bob un sy'n berthnasol)

'Mae gwedd yr eiddo yn falltod ar y gymuned' ***(60.9 y cant)*** oedd yr opsiwn a ddewiswyd yn fwyaf cyffredin gan yr ymatebwyr i'r cwestiwn hwn, ac yna *'Mae gweld yr eiddo yn annymunol i ddarpar brynwyr'* **(59.6 y cant)** ac *'Mae'n cael effaith ar eiddo cyfagos (er enghraifft, cwteri sydd wedi'u torri neu wedi'u tagu yn achosi problemau lleithder mewn eiddo cyfagos)'* **(54.6 y cant).**

Dewisodd **45.5 y cant** o'r ymatebwyr *'Materion iechyd yr amgylchedd (er enghraifft, denu llygod mawr neu wastraff)'* a dewisodd **40.5 y cant** o'r ymatebwyr *'Mae'n arwain at ymddygiad gwrthgymdeithasol (er enghraifft, llosgi bwriadol, fandaliaeth a/neu sgwatio)'*.

Dewisodd **31.4 y cant** o'r ymatebwyr *'Mae gwerth eiddo cyfagos wedi gostwng'* a dewisodd **30.9 y cant** *'Mae'n cyfrannu at ddirywiad cyffredinol yr ardal, sy'n golygu bod y galw am dai yn isel.'*

Dewisodd **8.2 y cant** o'r ymatebwyr *'Dim effaith.'*

Dewisodd **14.6 y cant** o'r ymatebwyr *'Arall (nodwch)'.* Roedd rhai o'r atebion a roddwyd fel a ganlyn (dylech nodi mai sampl o'r ymatebion a ddaeth i law yw hwn. Mae pob ymateb ar gael ar gais):

"Ymdeimlad o dristwch yn lleol"

"Colli cymuned – mae'n llawer gwell cael cymdogion!"

"Nid yw'n helpu i feithrin ysbryd cymunedol"

"Mae'n atal teuluoedd lleol rhag byw yn eu pentref ac yn achosi dirywiad yn y gymuned, er enghraifft ysgol yn cau"

"Nid yw hyn yn ychwanegu dim at yr economi leol ac mae prinder lleol o dai fforddiadwy."

4. Pam mae'r eiddo'n wag? (i'ch gwybodaeth)

Dywedodd **12.7 y cant** o'r ymatebwyr fod yr eiddo ar werth/i'w rentu neu'n cael ei atgyweirio, a dywedodd **11.8 y cant** o'r ymatebwyr fod y perchennog wedi etifeddu'r eiddo ond heb fod â'r adnoddau, yr amser na'r cymhelliant i ymdrin â'r eiddo.

Dywedodd **6.3 y cant** o'r ymatebwyr i'r arolwg nad yw'r perchennog yn gallu talu'r gost o wneud yr eiddo'n addas i fyw ynddo/ei werthu, a dywedodd **3.6 y cant** o'r ymatebwyr fod y perchennog wedi etifeddu'r eiddo ond heb benderfynu eto beth i'w wneud â'r eiddo.

Dywedodd **3.2 y cant** o'r ymatebwyr nad oes modd olrhain y perchennog, a dywedodd **2.7 y cant** o'r ymatebwyr fod yr eiddo wedi'i leoli uwchben eiddo masnachol (er enghraifft, siop) a bod y perchennog wedi penderfynu peidio â gosod yr eiddo.

Dewisodd **40.3 y cant** o'r ymatebwyr *'Ddim yn gwybod'*, a dewisodd **19.5 y cant** ohonynt '*Arall (nodwch)*'. O'r rheini a ddewisodd *'Arall (nodwch)'*, dyma rai o'r ymatebion a roddwyd (dylech nodi mai sampl o'r ymatebion a ddaeth i law yw hwn. Mae pob ymateb ar gael ar gais):

"Gofynnodd y tenantiaid i waith atgyweirio gael ei wneud, ac fe wnaethon nhw adael pan na ddigwyddodd hyn. Bellach nid yw'r eiddo'n addas i fyw ynddo. Mae gan y perchennog swydd dda ond dim digon o amser/cymhelliant i'w gywiro. Mae wedi anwybyddu cynigion i'w brynu."

"Mae'r perchennog yn byw yng Nghaerlŷr ac nid yw wedi ymweld â'r eiddo ers 7 mlynedd, ac mae'r eiddo wedi bod yn wag ers bron i 30 mlynedd"

"Mae yna ffrae rhwng brodyr a chwiorydd yn dilyn marwolaeth aelodau'r teulu, felly mae'r eiddo'n eistedd yno'n dirywio"

"Mae perchennog yr eiddo mewn cartref gofal. Rwy'n cael ar ddeall nad oes gan y perchennog y galluedd meddyliol i wneud penderfyniadau ynghylch yr eiddo"

"Mae'r perchennog wedi etifeddu sawl eiddo dros y blynyddoedd ac mae pob un ohonynt yn wag, ac nid yw'n poeni – nid oes angen yr arian arno, mae'n hoffi cael yr asedau, ac nid yw eisiau'r drafferth o fod yn landlord"

5. Yn sgil y problemau sy'n gysylltiedig ag eiddo gwag, a'r angen i gynyddu'r cyflenwad tai yn gyffredinol, mae awdurdodau lleol wedi cael ystod o bwerau i ddod ag eiddo gwag yn y sector preifat yn ôl i ddefnydd. Gallant hefyd gynnig cymorth a chyngor

ymarferol a chymhellion ariannol er mwyn dod ag eiddo yn ôl i ddefnydd.

Pan fyddwch yn meddwl am y rôl y mae awdurdodau lleol yn ei chwarae mewn perthynas ag eiddo gwag, a ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r datganiad a ganlyn:

> *"Roeddwn yn ymwybodol o'r ystod o bwerau sydd gan awdurdod lleol, a/neu'r cymorth ymarferol, y cyngor a'r cymhellion ariannol y gallant eu cynnig er mwyn dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd."*

Roedd **53.2 y cant** o'r ymatebwyr yn anghytuno neu'n anghytuno'n gryf â'r datganiad uchod.

Roedd **28.4 y cant** o'r ymatebwyr yn cytuno neu'n cytuno'n gryf â'r datganiad uchod.

Roedd **18.5 y cant** o'r ymatebwyr heb fod yn cytuno nac yn anghytuno â'r datganiad uchod.

6. A ydych o'r farn bod angen pwerau ychwanegol ar awdurdodau lleol i ymdrin ag eiddo gwag?

Dewisodd **70.5 y cant** o'r ymatebwyr *'Ydw'*, a dewisodd **7.3 y cant** ohonynt '*Nac ydw*'. Dewisodd **22.2 y cant** o'r ymatebwyr *'Ddim yn gwybod'*.

7. Os gwnaethoch ateb '*Ydw*' i'r cwestiwn blaenorol, pa bwerau ychwanegol sydd eu hangen ar awdurdodau lleol yn eich barn chi?

Roedd rhai o'r atebion a roddwyd fel a ganlyn (dylech nodi mai sampl o'r ymatebion a ddaeth i law yw hwn. Mae pob ymateb ar gael ar gais):

"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 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."

"Rwy'n ymwybodol bod gan y cyngor bwerau ond mae'n ymddangos yn fiwrocrataidd iawn ac yn cymryd amser hir dros ben i'w gwblhau; gallai pwerau ychwanegol helpu i gyflymu gweithgarwch."

"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."

"Mae prosesau gorfodaeth yn hir ac yn faich gweinyddol pan fydd adnoddau'n dynn. 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."

Cwblhawyd y saith cwestiwn a ganlyn gan berchnogion eiddo gwag yn unig

8. Pam mae'r eiddo'n wag?

Dywedodd **26.7 y cant** o'r ymatebwyr nad oeddent yn gallu talu'r gost o wneud yr eiddo'n addas i fyw ynddo/ei werthu, a dywedodd **20.0 y cant** ohonynt eu bod wedi etifeddu'r eiddo ond nad oes ganddynt yr adnoddau, yr amser na'r cymhelliant i ymdrin â'r eiddo.

Dywedodd **20.0 y cant** o'r ymatebwyr fod yr eiddo ar werth/i'w rentu neu'n cael ei atgyweirio.

Dywedodd **6.7 y cant** o'r ymatebwyr eu bod wedi etifeddu'r eiddo ond heb benderfynu eto beth i'w wneud â'r eiddo.

Ni ddywedodd unrhyw ymatebwyr fod eu heiddo uwchben safle masnachol (er enghraifft, siop) a'u bod wedi penderfynu peidio â gosod yr eiddo.

Dewisodd **26.7 y cant** o'r ymatebwyr *'Arall (nodwch)'* a rhoddwyd yr ymatebion a ganlyn:

"Gwrthod caniatâd cynllunio i ailadeiladu eiddo adfeiliedig."

"Mae'r tŷ (preifat) ddau ddrws i lawr oddi wrthyf i ac roedd yn perthyn i fy niweddar fam a fu farw y llynedd. Dim ond yn hwyr ym mis Ionawr y cafwyd profiant. Pan brynwyd y tŷ oddi wrth fy mam, gwnaethpwyd cyfaddawd ar ei gyflwr. Roeddwn i wedi gwneud gwaith fel gosod cegin newydd, ond achoswyd llawer o oedi gan berchennog blaenorol, un o chwech ers cael ei

adeiladu ym 1978 gyda gorffeniad gweadog i bob wal grisiau i lawr! Mae fy mrawd yng nghyfraith a minnau wedi tynnu'r hen ystafell ymolchi, ond mae angen bod yn ofalus yn cyflogi crefftwyr dibynadwy o'u gadael ar eu pennau eu hunain. Rwy'n gweithio ac yn methu bod yno drwy'r amser."

"Cartref yn y DU wrth i mi weithio dramor."

9. Yn sgil y problemau sy'n gysylltiedig ag eiddo gwag, a'r angen i gynyddu'r cyflenwad tai yn gyffredinol, mae awdurdodau lleol wedi cael ystod o bwerau i ddod ag eiddo gwag yn y sector preifat yn ôl i ddefnydd. Gallant hefyd gynnig cymorth a chyngor ymarferol a chymhellion ariannol er mwyn dod ag eiddo yn ôl i ddefnydd.

Pan fyddwch yn meddwl am y rôl y mae awdurdodau lleol yn ei chwarae mewn perthynas ag eiddo gwag, a ydych yn cytuno neu'n anghytuno â'r datganiad a ganlyn:

> *"Roeddwn yn ymwybodol o'r ystod o bwerau sydd gan awdurdod lleol, a/neu'r cymorth ymarferol, y cyngor a'r cymhellion ariannol y gallant eu cynnig er mwyn dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd."*

Roedd **50.0 y cant** o'r ymatebwyr yn anghytuno neu'n anghytuno'n gryf â'r datganiad uchod.

Roedd **28.5 y cant** o'r ymatebwyr yn cytuno neu'n cytuno'n gryf â'r datganiad uchod.

Roedd **21.4 y cant** o'r ymatebwyr heb fod yn cytuno nac yn anghytuno â'r datganiad uchod.

10. A ydych wedi cael cymorth, gwybodaeth, a chyngor digonol (os o gwbl) er mwyn dod â'ch eiddo gwag yn ôl i ddefnydd?

Dewisodd **14.3 y cant** ohonynt '*Ydw*', a dewisodd **57.1 y cant** ohonynt '*Nac ydw*'. Dywedodd **28.6 y cant** ohonynt nad oedd arnynt angen unrhyw gymorth, gwybodaeth a/neu gyngor i ddod â'u heiddo yn ôl i ddefnydd.

11. Pa fath o gymorth neu gyngor gawsoch chi gan eich awdurdod lleol er mwyn dod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd? (ticiwch bob un sy'n berthnasol)

Dewisodd **23.1 y cant** ohonynt *'Cymorth grant, benthyciad neu gymorth ariannol arall'.*

Dewisodd **23.1 y cant** o'r ymatebwyr *'Cyngor cyffredinol a chyfle i ymgysylltu â'r awdurdod lleol'.*

Dewisodd **53.6 y cant** o'r ymatebwyr *'Dim.'*

Ni ddewisodd unrhyw un o'r ymatebwyr *'Cyfle i weithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSLs) neu gyfryngwr arall sydd ag arbenigedd perthnasol er mwyn ceisio dod o hyd i denant priodol ar gyfer yr eiddo'* a/neu *'Pryniannau trydydd parti uniongyrchol a alluogir gan yr awdurdod lleol'.*

Dewisodd **15.4 y cant** o'r ymatebwyr *'Arall (nodwch)'*. Dyma'r atebion a roddwyd:

> *"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."*
>
> *"Ni fyddai'r eiddo yn cael ei ystyried yn 'hen' – atal lleithder/pydredd sych/to newydd ac ati. Mae gen i'r adnoddau i'w wneud yn dŷ hyfryd, ond nid oes gen i'r amser."*

12. Pa gymorth, gwybodaeth a chyngor ychwanegol a fyddai'n ddefnyddiol i chi er mwyn dod â'ch eiddo gwag yn ôl i ddefnydd?

Roedd rhai o'r atebion a roddwyd fel a ganlyn (dylech nodi mai sampl o'r ymatebion a ddaeth i law yw hwn. Mae pob ymateb ar gael ar gais):

> *"Dim – mae angen i mi gael fy eithrio o'r dreth gyngor gan fy mod yn gwneud fy ngorau i'w werthu a dod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd. Pam ydw i'n cael fy nghosbi?"*
>
> *"Nid yw llawer o denantiaid yn talu rhent y dyddiau hyn; mae'r gyfraith ar eu hochr nhw. Ddim yn werth y drafferth o'u cael allan a'r difrod y maen nhw'n ei achosi. Mae angen mwy o hawliau a chymorth ar landlordiaid. Byddai'n well gen i nawr adael yr eiddo'n wag."*
>
> *"Unrhyw beth"*
>
> *"Arian ar gyfer adnewyddu"*

“Rhestr o grefftwyr sydd wedi'u cymeradwyo gan y cyngor”

13. A ydych o’r farn bod angen pwerau ychwanegol ar awdurdodau lleol i ymdrin ag eiddo gwag?

Dewisodd **28.6 y cant** o'r ymatebwyr *'Ydw'*, a dewisodd **42.9 y cant** ohonynt *'Nac ydw'*. Dewisodd **28.6 y cant** o'r ymatebwyr *'Ddim yn gwybod'.*

14. Os gwnaethoch ateb *‘Ydw’* i'r cwestiwn blaenorol, pa bwerau ychwanegol sydd eu hangen ar awdurdodau lleol yn eich barn chi?

“Mae angen ystyried yr amgylchiadau unigol a chreu eithriadau i'r rhai sy'n mynd ati i werthu'n gyfrifol.”

“Gwybodaeth fanwl am y deddfau cynllunio gan ei bod yn ymddangos bod yr adran gynllunio yn diystyru pwyntiau sy'n cael eu codi ynghylch ystyriaethau arbennig y gallant eu gwneud.”

“Mae hwn yn eiddo preifat. Rwy'n berchen ar eiddo preifat i leihau ymyrraeth y cyngor. Bydd yn dod yn ôl i ddefnydd unwaith eto fel cartref dymunol, ond rwy'n gwrthod gwneud fy hun yn sâl wrth wneud hynny.”

“Dyblu'r dreth gyngor o dan y rheoliadau sydd ar gael. Cymryd meddiant ar eiddo lle mae perchnogion wedi methu â thalu treth gyngor am gyfnod penodol. ”

Demograffeg yr ymatebwyr

Lleoliad

Roedd **75.7 y cant** o'r ymatebwyr yn dod o'r de, roedd **7.5 y cant** ohonynt yn dod o'r canolbarth a'r gorllewin, ac roedd **16.6 y cant** ohonynt yn dod o'r gogledd.

Oedran

Roedd **5.0 y cant** o'r ymatebwyr yn 25 oed neu'n iau, roedd **79.9 y cant** ohonynt rhwng 26 a 64 oed, ac roedd **15.1 y cant** ohonynt yn 65 oed a throsodd.