Papur 6

Julie James AS/MS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

John Griffiths, AS

Cadeirydd y Pwyllgor

Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

13 Rhagfyr 2022

Annwyl John

Ysgrifennaf atoch chi ac aelodau'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai er mwyn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf am y camau y mae Llywodraeth Cymru yn eu cymryd, yn dilyn cyhoeddi adroddiad ymchwiliad y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar Eiddo Gwag ym mis Hydref 2019.

Cafodd pandemig COVID-19 effaith anochel ar ein cynlluniau a chynlluniau pobl eraill yn y maes gwaith hwn ynghyd â meysydd eraill. O ganlyniad i gyfyngiadau a phrosesau adleoli staff, bu'n rhaid i ni addasu ac ailganolbwyntio ein rhaglen a'n blaenoriaethau.

Mae'n bleser gennyf ddweud ein bod wedi llwyddo i addasu er mwyn cynnal ffocws a chyflawni mentrau allweddol i gefnogi ein hagenda cartrefi/eiddo gwag. Mae'r crynodeb isod, a'r atodiad sy'n cynnwys dadansoddiad manylach yn erbyn pob argymhelliad, yn dangos ein bod wedi gwneud cynnydd da o ran sawl agwedd.

Rwy'n arbennig o falch bod y cymorth – ariannol ac ymarferol – rydym yn ei ddarparu i sicrhau bod eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto wedi parhau a datblygu yn unol ag argymhellion y Pwyllgor. Yn yr un modd, byddwn yn tynnu sylw at y gwaith rydym wedi bod yn ei wneud mewn perthynas â'r agenda gorfodi eiddo gwag.

<u>Cymorth ariannol i sicrhau bod eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto</u>

Mae ein cynlluniau presennol, megis Benthyciadau Troi Tai'n Gartrefi a Benthyciadau Trawsnewid Trefi yn parhau i gyflawni. Rhyngddynt, maent wedi sicrhau bod 2,000 o unedau preswyl yn cael eu defnyddio o eiddo a safleoedd gwag neu adfeiliedig. Mae o leiaf 330 o'r rhain yng nghanol trefi.

Er mwyn adeiladu momentwm ymhellach, ac adeiladu ar waith ardderchog Tasglu'r Cymoedd ar eiddo gwag, rwyf wedi ymrwymo cyllideb o £50m dros ddwy flynedd er mwyn sicrhau bod hyd at 2,000 o gartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto yn sector tai'r farchnad. Bydd gennyf ragor i'w ddweud am y datblygiad cyffrous hwn yn y flwyddyn newydd.

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400
Gohebiaeth.Julie.Morgan@llyw.cymru
Correspondence.Julie.Morgan@gov.wales

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1SN

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Julie James AS/MS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Rydym yn parhau i gefnogi'r gwaith o ddatblygu eiddo gwag er mwyn darparu tai yn y sector tai cymdeithasol a fforddiadwy.

Gall Awdurdodau Lleol ddefnyddio hyd at 20% o'u dyraniad o'r Grant Tai Cymdeithasol er mwyn i'w partneriaid cyflawni brynu anheddau sydd eisoes yn bodoli, gan gynnwys eiddo gwag. Rydym wedi dyrannu £955m i'r Grant Tai Cymdeithasol dros dair blynedd.

Gwnaethom ddarparu cymorth ychwanegol wedi'i deilwra, gwerth £11m yn 2021-22, i awdurdodau lleol y mae perchnogaeth ail gartrefi a llety gwyliau yn effeithio arnynt er mwyn prynu ac adnewyddu cartrefi gwag ar gyfer tai cymdeithasol. Dyrannwyd £13.5m pellach o gyllid i helpu awdurdodau lleol Sir Gaerfyrddin a Sir Benfro i brynu ac adnewyddu cartrefi gwag.

Rydym hefyd wedi cyflwyno'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro a dyrannu £65m i landlordiaid cymdeithasol. Mae hyn yn cynnwys £12.5m yn benodol ar gyfer sicrhau bod 420 o eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto erbyn diwedd y flwyddyn ariannol hon (2022-23).

Ym mis Ionawr 2022, lansiais Gynllun Lesio Cymru. Mae'r cynllun yn werth £30 miliwn dros bum mlynedd, a bydd yn gwella mynediad at dai fforddiadwy tymor hwy yn y sector rhentu preifat. Ar hyn o bryd, mae eiddo gwag yn cyfrif am fwy na 60% o'r holl eiddo yn y cynllun.

Cymorth ymarferol i sicrhau bod eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto

Rwyf yn cydnabod y pwysau ar awdurdodau lleol yn hyn o beth ac mewn meysydd eraill o fewn eu cylch gwaith, ac mae capasiti mewn awdurdodau lleol yn parhau i fod yn broblem. Mae sefydlu Unnos yn cynnig cyfle i feddwl yn greadigol am sut y gallwn ddarparu cymorth ymarferol. Fel rhan o hyn, rwy'n ystyried ariannu Swyddogion Cartrefi Gwag yn rhanbarthol ledled Cymru er mwyn cefnogi timau mewn awdurdodau lleol i ddefnyddio cartrefi gwag mewn ffordd ystyrlon unwaith eto.

Rwyf hefyd am rymuso cymunedau i weithredu drostynt eu hunain. Yn unol â'r ymrwymiad yn ein Rhaglen Lywodraethu i "gefnogi tai cydweithredol, mentrau a arweinir gan y gymuned, ac ymddiriedolaethau tir cymunedol", rydym yn ariannu Cwmpas i roi cymorth i'r rheini sydd â diddordeb mewn tai cydweithredol neu a arweinir gan y gymuned. Mae argymhellion adolygiad Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai'r Senedd o Asedau Cymunedol yn cynnig cyfle pellach am gamau pellach i gefnogi'r agenda hon.

Gorfodi

Rydym wedi hyfforddi oddeutu 850 o swyddogion ac aelodau'r cabinet/cynghorwyr ledled Cymru ar sut i ddefnyddio deddfwriaeth gorfodi i fynd i'r afael ag eiddo gwag. Rydym hefyd wedi darparu hyfforddiant penodol ar Orchmynion Prynu Gorfodol, gan gynnwys darparu canllawiau.

Julie James AS/MS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Mae pob awdurdod lleol wedi llunio Cynlluniau Gorfodi ar gyfer Eiddo Gwag y mae pob un ohonynt yn nodi o leiaf 10 eiddo gwag ar gyfer camau gweithredu â blaenoriaeth. Mae ein harbenigwr yn y diwydiant yn darparu cyngor wedi'i deilwra a chymorth ymarferol i awdurdodau lleol ar yr eiddo hyn ac eraill. Rydym yn gweld manteision yr ymyriadau hyn ar draws amrywiaeth o eiddo.

Er mwyn cefnogi awdurdodau lleol ymhellach, rydym wedi sefydlu cronfa gwerth £15.2m i ddileu risg ariannol cymryd camau gorfodi. Mae hyn yn golygu, pan fydd camau gorfodi yn briodol, ni ddylai pryderon ariannol fod yn rheswm dros beidio â chymryd y camau hynny mwyach.

Fel y gŵyr y Pwyllgor o'i ymchwiliad, mae Eiddo Gwag yn broblem amlweddog ac nid oes un ateb sy'n addas i bob sefyllfa. Mae'r amrywiaeth eang o gamau rydym wedi'u cymryd ac yn eu cymryd yn dangos hynny. Mae'r camau hynny yn gwneud cyfraniadau cadarnhaol, ond rwyf yn cydnabod bod rhagor o waith i'w wneud. Mae'r cyhoeddiad y byddaf yn ei wneud ym mis Ionawr am gronfa grant cartrefi gwag newydd yn dangos bod y gwaith hwn yn parhau i fod yn flaenoriaeth bwysig. Mae sefydlu Unnos yn cynnig cyfle pellach i ystyried mesurau ychwanegol i roi pwyslais a chymorth gwell i'r gwaith hwn.
Fel y nodwyd uchod, mae fy ymateb diweddaraf i'r argymhellion unigol yn yr Adroddiad i weld yn Atodiad A.

Yn gywir

Julie James

Julie James AS/MS
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

Julie James AS/MS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Atodiad A

Argymhellion Ymchwiliad y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau – Eiddo Gwag

Llythyr diweddaru'r Gweinidog Newid Hinsawdd at Gadeirydd y Pwyllgor Llywodraeth leol a Thai – Rhagfyr 2022

Argymhelliad 1.

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gydag awdurdodau lleol i ddatblygu cynllun gweithredu cenedlaethol ar gyfer mynd i'r afael ag eiddo gwag sy'n pennu blaenoriaethau a thargedau i'w rhoi ar waith, gan ystyried yr argymhellion yn yr adroddiad hwn. Dylai hyn gynnwys amcanion a thargedau penodol ar gyfer gweithredu. Dylid cyhoeddi'r cynllun gweithredu erbyn mis Hydref 2020.

O ganlyniad i bandemig COVID-19, bu'n rhaid newid ein dull gweithredu a chanolbwyntio ar gamau gweithredu ymarferol ar lefel leol yn hytrach na chreu "cynllun" cenedlaethol. Rydym wedi canolbwyntio ar roi mentrau a mesurau ar waith a all gael effaith gadarnhaol ar nifer yr eiddo gwag. Wrth i amser fynd heibio, teimlaf mai'r dull gweithredu cywir yw targedu ein hadnoddau cyfyngedig ar gefnogi'r gwaith o gyflawni cynlluniau a gweithgarwch lleol.

Nid yw peidio â chael cynllun ffurfiol yn gyfystyr â pheidio â gweithredu ar lefel genedlaethol. Fel y nodwyd yn y llythyr uchod a gweddill yr ymateb/atodiad hwn, rydym wedi bod yn cyflwyno mentrau a chamau cenedlaethol cydgysylltiedig sy'n cefnogi cynlluniau cyflawni lleol, ac rydym yn parhau i wneud hynny. Rydym yn buddsoddi symiau mawr o arian mewn cynlluniau sy'n cyfrannu at leihau nifer yr eiddo gwag ac yn rhoi cymorth ymarferol i awdurdodau lleol ac eraill er mwyn sicrhau bod eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto. Rydym yn rhoi pwyslais pellach ar y mater allweddol hwn drwy ymrwymiadau perthnasol yn y Rhaglen Lywodraethu a'n cynlluniau i ddatblygu Unnos fel rhan o'r Cytundeb Cydweithio.

Rydym wedi gweithio gydag awdurdodau lleol i ddatblygu cynlluniau gweithredu ar gyfer mynd i'r afael ag eiddo gwag yn eu hardaloedd. Rydym wedi cynnig cyngor a chanllawiau mewn perthynas â llunio'r cynlluniau hyn. Mae pob awdurdod lleol wedi llunio Cynlluniau Gorfodi ar gyfer Eiddo Gwag sydd wedi nodi dros 250 o eiddo yng Nghymru lle mae angen cymryd camau gweithredu â blaenoriaeth. Rydym yn cefnogi awdurdodau lleol i ysgogi'r cynlluniau hynny drwy ddarparu:

- Cyngor wedi'i deilwra a chymorth ymarferol ar eiddo unigol drwy ein harbenigwr yn y diwydiant; a

Julie James AS/MS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

- Mynediad at gronfa ymladd gwerth £15.2m er mwyn dadrisgio'r effaith ariannol bosibl ar awdurdodau lleol sydd ynghlwm â chymryd camau gorfodi.

Byddwn yn parhau i ddarparu'r cymorth hwn ac yn chwilio am ffyrdd o'i wella o fewn y trefniadau ar gyfer Unnos, wrth iddynt gael eu datblygu.

Argymhelliad 2.

Rydym yn argymell y dylai Llywodraeth Cymru, yn ei gwaith gydag awdurdodau lleol a phartneriaid eraill, bwysleisio pwysigrwydd dulliau cymunedol i sicrhau bod yr agwedd hon yn cael ei blaenoriaethu a bod cynlluniau ar gyfer ymdrin ag eiddo gwag yn adlewyrchu barn cymunedau yn briodol.

Tai

Rydym yn datblygu'r gwaith hwn fel rhan o'n hymrwymiad yn y Rhaglen Lywodraethu i “gefnogi tai cydweithredol, mentrau a arweinir gan y gymuned, ac ymddiriedolaethau tir cymunedol”.

Mae gan dai a arweinir gan y gymuned y potensial i chwarae rôl fwy o ran darparu tai yng Nghymru. Un o'r ffyrdd gorau o gynyddu darpariaeth yw cefnogi'r rheini sydd â diddordeb mewn tai cydweithredol neu a arweinir gan y gymuned. Diben ein cyllid drwy Cwmpas yw darparu'r cymorth hwn. Rydym wedi cynyddu cyllid i £180,000 y flwyddyn am y tair blynedd nesaf (2022-25) er mwyn cefnogi grwpiau tai a arweinir gan y gymuned yng Nghymru.

Annog awdurdodau lleol a phartneriaid eraill i gefnogi tai a arweinir gan y gymuned yn eu hardaloedd yw un o amcanion allweddol rhaglen gymorth Cwmpas; Cymunedau'n Creu Cartrefi. Mae gwaith yn mynd rhagddo i ddatblygu casgliad o gyfleoedd i annog landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i ymgysylltu â'r sector tai a arweinir gan y gymuned. Mae Cwmpas hefyd yn bwriadu trefnu cyfres o sesiynau briffio gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig er mwyn chwalu mythau ac annog ymgysylltu pellach. Cafodd COVID-19 effaith ar y gwaith hwn, ond mae Cwmpas wedi nodi ei fod yn gwneud cynnydd tuag at hyn ac yn ymgysylltu â sefydliad Cartrefi Cymunedol Cymru. Mae Cwmpas yn cydweithio'n agos â Gwynedd a phartneriaid eraill sy'n rhan o'r cynllun peilot Ail Gartrefi yn ardal Dwyfor, er mwyn hybu cyfranogiad y gymuned.

Mae gwaith hefyd yn mynd rhagddo i alluogi grwpiau tai a arweinir gan y gymuned i fanteisio ar y Grant Cartrefi Gwag – gweler Argymhelliad 9.

Cymunedau

Rydym, yn cydnabod pwysigrwydd asedau cymunedol - mannau gwyrdd yn ogystal ag adeiladau - i'r cymunedau a wasanaethir ganddynt. Rhain yw canolbwynt gweithgarwch

cymunedol ac maent yn bwynt mynediad lleol hanfodol ar gyfer gwasanaethau mawr eu hangen.

Rydym yn darparu cymorth ariannol i helpu cymunedau i gymryd perchnogaeth o asedau, gan gynnwys eiddo gwag, pan fo hyn yn briodol. Mae'r Gronfa Benthyciadau Asedau Cymunedol, a gaiff ei chynnal ar ein rhan gan CGGC, yn rhoi benthyciadau hirdymor i grwpiau cymunedol corfforedig sydd am brynu ased cymunedol. Mae ein Rhaglen Cyfleusterau Cymunedol yn darparu grantiau cyfalaf i helpu grwpiau cymunedol i brynu neu wella asedau cymunedol mawr eu hangen ac a ddefnyddir yn helaeth.

Mae ymateb ffurfiol wedi ei gyflwyno ynglŷn ag argymhellion o adolygiad Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai'r Senedd o Asedau Cymunedol. Bydd unrhyw gamau gweithredu a fydd yn deillio o'r adolygiad yn ceisio sicrhau y caiff y safbwynt cymunedol ei adlewyrchu'n llawn mewn polisïau a chanllawiau ar asedau cymunedol yn y dyfodol.

Adfywio Canol Trefi

Mae adroddiadau Archwilio Cymru a Foundational Economy Research Ltd (Adfywio Canol Trefi yng Nghymru a Small Towns, Big Issues) a gwaith dilynol y Grŵp Cyflawni Gweinidogol ar Ganol Trefi wedi pwysleisio pwysigrwydd ymgysylltu cymunedol. Mae angen tystiolaeth glir o ymgysylltu cymunedol ar ganllawiau Trawsnewid Trefi a cheisiadau am brosiectau strategol a chyllid creu lleoedd.

At hynny, dim ond pan fydd Cynllun Creu Lleoedd priodol ar waith y rhoddir cyllid Trawsnewid Trefi i drefi. Mae'n rhaid i Gynlluniau Creu Lleoedd ddilyn y chwe egwyddor yn y Siarter Creu Lleoedd ac un o'r rhain yw:

> *"Pobl a'r Gymuned: Mae'r gymuned leol yn rhan o'r gwaith o ddatblygu cynigion. Caiff anghenion, dyheadau, iechyd a llesiant pobl eu hystyried o'r dechrau'n deg. Caiff cynigion eu llunio er mwyn helpu i ddiwallu'r anghenion hyn, diogelu a/neu wella ymdeimlad o gymdeithas a hyrwyddo cydraddoldeb."*

Dylai cynlluniau creu lleoedd felly gael eu harwain yn lleol er mwyn galluogi pob cyfranogwr lleol i gymryd rhan. Mae'n dechrau gyda chymunedau a phobl yn adeiladu ar eu hanghenion, eu dyheadau a'u huchelgais, gan ddefnyddio asedau a meithrin hyder a gweithrediad yn lleol, ond dylai hefyd chwilio am gyfleoedd o'r sector preifat a'r trydydd sector i ddenu mewnfuddsoddiad a sicrhau dyfodol mwy cynaliadwy i'r dref.

Mae awdurdodau lleol yn hanfodol i hyn, gan ddefnyddio eu graddfa a'u gwasanaethau i gyflawni, a dwyn ynghyd gymunedau, mentrau cymdeithasol, busnesau, elusennau, a sefydliadau lleol allweddol eraill i gydweithio. Rwyf yn cydnabod y pwysau a wynebir gan awdurdodau lleol o ran adnoddau ac rwyf wedi clustnodi cyllideb refeniw o £3m dros dair blynedd i atgyfnerthu capasiti awdurdodau lleol wrth iddynt lunio cynlluniau creu lleoedd, a rhoi mynediad iddynt at arbenigwyr er mwyn cefnogi cyflawniad.

Argymhelliad 3.

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gydag awdurdodau lleol i ddeall yr effaith y gall penodi swyddog penodedig i fod yn gyfrifol am eiddo gwag ei chael. Dylai weithio gyda nhw i alluogi'r rôl neu'r swyddogaeth benodol hon i fod ar gael i bob awdurdod ledled Cymru. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried darparu adnoddau i gefnogi ei gweithrediad os oes angen. Dylid ystyried a all mwy nag un awdurdod rannu swyddog penodedig, os yw hynny'n briodol i faint y broblem yn lleol.

Fel rhan o'n trafodaethau i archwilio rôl Unnos, rydym yn ystyried cynigion i gyflogi Swyddogion Cartrefi Gwag yn rhanbarthol ledled Cymru. Byddai gan y swyddogion hyn y cylch gwaith penodol o helpu i sicrhau y gwneir defnydd ystyrlon o gartrefi gwag unwaith eto a gallu rhoi cymorth ymarferol i dimau awdurdodau lleol.

Ers mis Chwefror 2020, mae Llywodraeth Cymru wedi darparu adnodd wedi'i deilwra ar ffurf arbenigwr yn y diwydiant i gefnogi awdurdodau lleol a thywys eu staff drwy weithdrefnau gorfodi fel y byddant yn dysgu'r sgiliau hyn i'w defnyddio yn y dyfodol. Mae'r cymorth hwn wedi cynnwys rhoi hyfforddiant i fwy na 850 o swyddogion mewn awdurdodau lleol a rhoi cyngor penodol wedi'i deilwra ar fwy na 150 o eiddo.

Bwriedir cynnal gwerthusiad o'r gwaith hwn yn 2022-23, a fydd yn cynnwys awdurdodau lleol (a fydd hefyd yn ystyried cynnydd o ran rhoi Cynlluniau Gorfodi ar gyfer Eiddo Gwag ar waith) a bydd canlyniad y gwerthusiad hwnnw yn llywio dulliau yn y dyfodol.

Fel rhan o ymateb Llywodraeth Cymru i'r adroddiadau ar ganol trefi gan Archwilio Cymru a Foundational Economy Research Ltd (Adfywio Canol Trefi yng Nghymru a Small Towns, Big Issues), rydym yn ystyried sut y gallwn ddarparu cymorth ac arbenigedd ar lefel genedlaethol.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cynyddu gallu awdurdodau lleol i godi premiwm ar gartrefi gwag. Gall awdurdodau lleol ddefnyddio/clustnodi premiymau i atgyfnerthu eu timau/gwaith gorfodi.

Mae enghreifftiau o arferion da o ran blaenoriaethu gwaith ar gartrefi/eiddo gwag. Nododd awdurdod lleol Caerffili fod angen staff penodol er mwyn symud ei agenda gorfodi yn ei blaen. Neilltuwyd gwerth £275,000 o gyllid er mwyn creu tîm cartrefi gwag am gyfnod penodol o ddwy flynedd er mwyn cyflawni'r rhaglen waith sy'n gysylltiedig ag agenda gorfodi Llywodraeth Cymru mewn perthynas ag eiddo gwag.

Ers sefydlu'r tîm, mae'r Cyngor wedi llwyddo i fynd i'r afael â chartrefi gwag mewn modd rhagweithiol, gan gyflwyno ei gynllun gweithredu i Lywodraeth Cymru a gwneud cynnydd da o ran cyflawni'r camau gweithredu a nodwyd. Mae'r tîm eisoes wedi cael effaith sylweddol ar y sefyllfa ym Mwrdeistref Caerffili. Cynhaliwyd ymweliadau â'r eiddo er mwyn asesu eu risg, gan arwain at well dealltwriaeth o'r materion sydd ynghlwm â chartrefi gwag. Mae'r tîm wrthi'n mynd ar drywydd tri achos o werthu gorfodol ac mae wedi helpu i wneud cynnydd o ran nifer mawr o grantiau Cartrefi Gwag Tasglu'r

Cymoedd. Mae'r tîm wedi cynhyrchu Pecyn Eiddo Gwag a datblygu Strategaeth Cartrefi Gwag sydd wedi cael ei gyhoeddi ar gyfer ymgynghoriad.

Argymhelliad 4.

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda CLlLC i ddiweddaru Mesur Atebolrwydd Cyhoeddus/013 er mwyn mesur llwyddiant y camau i ailddefnyddio eiddo a fu'n wag ers 12 mis yn hytrach na'r 6 mis cyfredol.

Yn dilyn sylwadau gan Lywodraeth Cymru, gwnaeth Data Cymru gynnwys y cynnig hwn yn ei ymgynghoriad yn 2020-21 ar fesurau perfformiad cenedlaethol ar gyfer llywodraeth leol yng Nghymru.

Fodd bynnag, ers hynny, nid yw Mesurau Atebolrwydd Cyhoeddus, fel cyfres o fesurau perfformiad cenedlaethol, yn bodoli mwyach (sy'n golygu nad yw awdurdodau lleol yn casglu PAM/013 mwyach). Gwnaed y penderfyniad yn dilyn cyflwyno'r Bil Llywodraeth Leol ac Etholiadau newydd sy'n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol fonitro eu perfformiad drwy hunanasesiad corfforaethol, sefydliadol, yn hytrach nag asesiad o wasanaethau unigol (er bod deall sut mae gwasanaethau yn perfformio yn rhan bwysig o'r darlun).

Er mai mater i'r awdurdodau lleol yw penderfynu pa ddull hunanasesu yr hoffent ei ddefnyddio, cydnabyddir bod cael mynediad at ddata cymaradwy er mwyn llywio'r hunanasesiad yn ddefnyddiol. Am y rheswm hwn, mae Data Cymru yn gweithio gyda chydweithwyr mewn awdurdodau lleol er mwyn creu set ddata perfformiad corfforaethol. Bydd y set ddata hon yn adnodd i gynghorau yng Nghymru. Y nod yw nodi, canfod a rhannu data er mwyn helpu cynghorau i ddeall, ar lefel strategol, sut maent yn perfformio a sut mae'r perfformiad hwn yn cymharu â chynghorau eraill. Bydd ystod ehangach o ddata (wedi'u seilio ar gyfres o themâu) nag mewn fframweithiau perfformiad blaenorol er mwyn galluogi defnyddwyr i gwestiynu a deall eu perfformiad yn well. Er enghraifft, yn ogystal â data mwy traddodiadol sy'n gysylltiedig â chanlyniadau (mesurau), bydd Data Cymru yn ceisio cynnwys data am gyd-destun, adnoddau a mesurau ansawdd eraill.

Tai yw un o'r themâu. Hyd yn hyn, mae Data Cymru wedi canolbwyntio ar nodi'r data sydd eisoes yn bodoli a'u dwyn ynghyd, ond y camau nesaf yw ystyried y bylchau a sut y gellid eu 'llenwi' (eto, gydag awdurdodau lleol). Mae un o'r bylchau yn ymwneud â chartrefi gwag, ond nid oes gan Data Cymru gynlluniau penodol eto ynghylch beth/sut y gellid datblygu hynny.

Yn y cyfamser felly, mae fy swyddogion yn cynnal trafodaethau â Data Cymru a CLlLC gyda'r nod o ymgymryd ag ymarfer casglu data wedi'i deilwra. Y bwriad fyddai casglu'r wybodaeth gan awdurdodau lleol a oedd yn arfer cael ei chasglu ar gyfer PAM/013 a gwneud hynny gan ddefnyddio trothwy 12 mis (yn unol ag argymhelliad y Pwyllgor) yn ogystal â throthwy 6 mis, fel y drefn flaenorol. Bydd hyn yn golygu y bydd angen nodi eiddo sydd wedi bod yn wag yn seiliedig ar drothwyon o 6 mis a 12 mis.

Julie James AS/MS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Mae'r gallu i godi premiwm ar gartrefi gwag eisoes wedi'i osod ar y pwynt 12 mis yn hytrach na 6 mis.

Argymhelliad 5.

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda CLlLC ac Asiantaeth y Swyddfa Brisio i ddatblygu dull o gasglu data ar eiddo gwag nad yw'n dibynnu'n llwyr ar restr brisio'r dreth gyngor er mwyn cynnwys eiddo sydd wedi dadfeilio ac eiddo dibreswyl yn PAM/013.

Fel y nodwyd yn Argymhelliad 4 uchod, nid yw Mesurau Atebolrwydd Cyhoeddus (PAM), fel cyfres o fesurau perfformiad cenedlaethol, yn bodoli mwyach.

Rydym felly yn datblygu'r argymhelliad hwn drwy'r ymrwymiad yn Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru: "Cynnig cefnogaeth i ddatblygu cofrestr o adeiladau gwag a helpu busnesau bach i symud i siopau gwag".

Mae llawer o arferion da eisoes yn bodoli y gallwn adeiladu arnynt. Er enghraifft, mae Busnes Cymru wedi sefydlu Cronfa Ddata Eiddo ar gyfer tir ac eiddo masnachol sydd ar werth ac ar gael i'w rhentu ledled Cymru: Cronfa Ddata Eiddo | Busnes Cymru (llyw.cymru). Mae modd defnyddio'r gronfa ddata i chwilio am eiddo yn ôl ardal awdurdod lleol ac yn ôl categori, e.e. manwerthu a lletygarwch. Mae enghreifftiau o arferion da yn hyn o beth mewn awdurdodau lleol megis Pen-y-bont ar Ogwr hefyd: Cronfa ddata eiddo Canol Trefi Pen-y-bont ar Ogwr. Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr hefyd wedi comisiynu Arolwg o Eiddo Masnachol Gwag a fydd yn cynnwys coladu data a chreu setiau data llinell sylfaen, arolwg strydoedd a ffotograffau, a datblygu cynllun gweithredu.

Byddwn yn parhau i archwilio opsiynau o fewn ein rhaglen Trawsnewid Trefi ehangach er mwyn annog/hwyluso awdurdodau lleol i fabwysiadu arferion gorau. Byddwn yn cydgysylltu ag awdurdodau lleol, Ardaloedd Gwella Busnes ac eraill i ganfod y ffyrdd mwyaf effeithiol o gasglu/coladu gwybodaeth am eiddo masnachol gwag yng nghanol trefi, a'u rhoi ar waith.

Rydym yn gweithio gyda'r Swyddfa Brisio er mwyn deall ei set ddata a sicrhau gwerthoedd.

Julie James AS/MS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Argymhelliad 6.

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru, Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ac awdurdodau lleol yn archwilio ac yn nodi'r ffordd fwyaf effeithiol o sefydlu ffynhonnell ranbarthol neu genedlaethol o arbenigedd cyfreithiol i dimau eiddo gwag gael mynediad iddi, a chynnwys dyddiad ar gyfer gweithredu hyn yn y cynllun gweithredu ar eiddo gwag a argymhellwyd gennym.

Ers mis Chwefror 2020, mae Llywodraeth Cymru wedi darparu adnodd wedi'i deilwra ar ffurf arbenigwr yn y diwydiant i gefnogi awdurdodau lleol a thywys eu staff drwy weithdrefnau gorfodi fel y byddant yn dysgu'r sgiliau hyn i'w defnyddio yn y dyfodol. Mae'r arbenigwr yn y diwydiant eisoes wedi rhoi cyngor/cymorth mewn perthynas â dros 150 o eiddo.

Mae adborth anffurfiol/anecdotaidd gan awdurdodau lleol wedi bod yn gadarnhaol yn gyffredinol, ond rydym/byddwn yn gwerthuso effeithiolrwydd y trefniant hwn yn ffurfiol er mwyn llywio'r dull gweithredu ar gyfer y dyfodol. Bydd y gwerthusiad hwn yn bwydo i mewn i ystyriaethau ehangach mewn perthynas â'r ffordd orau o gynnig cymorth ar lefel genedlaethol yn y dyfodol.

Rydym yn ystyried opsiynau o fewn ein rhaglen Trawsnewid Trefi ehangach ar sut y gallwn gynnig cymorth ac arbenigedd ar lefel genedlaethol. Bydd hyn yn cynnwys ystyried a yw'r swyddogaethau sy'n gysylltiedig â gwaith yr arbenigwr yn y diwydiant yn cyd-fynd orau â'r fframwaith cymorth cenedlaethol hwn neu o fewn y cynlluniau rydym yn eu datblygu ar gyfer Unnos.

Argymhelliad 7.

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda CLlLC i gynnal adolygiad o'r pwerau gorfodi statudol cyfredol sydd ar gael i awdurdodau lleol fynd i'r afael ag eiddo gwag ac asesu sut y gellid defnyddio'r rhain yn fwy effeithiol, eu cydgrynhoi, eu symleiddio neu eu hymestyn. Dylai'r adolygiad gynnwys asesiad o'r cynnig i gyflwyno proses Gorchymyn Gwerthu Gorfodol yn yr Alban, a ph'un a fyddai dull o'r fath yn addas yng Nghymru. Dylai cwmpas yr adolygiad hefyd gynnwys sut y gall Llywodraeth Cymru indemnio costau camau gorfodi a gymerir gan awdurdodau lleol

O ran indemnio costau camau gorfodi, rydym wedi sefydlu Cronfa Gorfodi ar gyfer Eiddo Gwag o dan raglen Trawsnewid Trefi er mwyn dadrisgio camau gorfodi i awdurdodau lleol. Mae'r gronfa hon, sy'n werth **£15.2m**, yn golygu y gall awdurdodau lleol gymryd camau gorfodi heb fod ofn bod ar eu colled yn ariannol. Yn wreiddiol, dim ond ar gyfer eiddo yng nghanol trefi roedd y cyllid hwn ar gael ond, yn dilyn sylwadau gan awdurdodau lleol, rwyf wedi penderfynu estyn cwmpas y gronfa i gynnwys eiddo preswyl gwag ble bynnag y maent.

Julie James AS/MS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Mae Llywodraeth Cymru yn parhau i fod yn ymrwymedig i ddileu'r rhwystrau i ddefnyddio pwerau gorfodi a gwella hyder a dealltwriaeth o'r prosesau perthnasol. Un enghraifft o'r fath yw'r broses prynu gorfodol.

Mewn ymateb i alwadau am roi rhagor o gymorth i awdurdodau cyhoeddus, ym mis Mawrth 2021 gwnaethom gyhoeddi Llawlyfr Gorchymyn Prynu Gorfodol (GPG).

Datblygwyd y Llawlyfr GPG mewn partneriaeth â gwasanaethau arbenigol o Clarke Willmott LLP.

Mae'r Llawlyfr GPG yn ategu polisi cynllunio cenedlaethol ar ddefnyddio pwerau prynu gorfodol sydd yn Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021), Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 a'r canllawiau lefel uchel sydd yng Nghylchlythyr 003/2019: Prynu Gorfodol yng Nghymru a 'Rheolau Crichel Down (Fersiwn Cymru, 2020)'.

Ym mis Mawrth 2022, gwnaethom gynnal digwyddiad lledaenu er mwyn i randdeiliaid ddysgu mwy am gynnwys y Llawlyfr GPG ynghyd â sut y gellir ei ddefnyddio yn ymarferol er mwyn symud GPG yn ei flaen.

Rydym hefyd yn bwriadu cyflwyno rheolau wedi'u symleiddio ar gyfer ymchwiliadau GPG a gweithdrefnau sylwadau ysgrifenedig.

Yn fwy cyffredinol, rydym yn parhau i chwilio am gyfleoedd i wneud deddfwriaeth bresennol yn fwy effeithiol. Un ffordd o wneud hyn yw drwy gynyddu lefel y dirwyon sy'n gymwys am beidio â chydymffurfio.

Mae cynyddu lefel y ddirwy sy'n gysylltiedig â pheidio â chydymffurfio â hysbysiad adran 215 o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn cael ei ystyried ar hyn o bryd fel rhan o adroddiad terfynol Comisiwn y Gyfraith Cymru a Lloegr ynghylch Cyfraith Cynllunio yng Nghymru a gwaith ehangach i lywio a chyflwyno Bil Cydgrynhoi Cynllunio, a gyhoeddwyd gan y Llywodraeth i'w gyflwyno fel rhan o'i rhaglen i wella hygyrchedd cyfraith Cymru yn ystod tymor y Senedd hon.

Yn yr un modd, rydym yn ystyried y ffordd fwyaf priodol o ddiwygio'r ddirwy sy'n gysylltiedig ag adrannau perthnasol Deddf Adeiladu 1984.

Mae ymateb ffurfiol wedi ei gyflwyno ynglŷn ag argymhellion o adolygiad ac adroddiad Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai'r Senedd ynghylch Asedau Cymunedol. Bydd yr ymateb hwn yn cynnwys ystyriaeth lawn o'r argymhellion hynny (10 a 15) sy'n canolbwyntio ar newidiadau deddfwriaethol posibl.

Caiff ystyriaeth ehangach o newid deddfwriaethol a fyddai'n hwyluso camau gorfodi ei llywio gan y canlynol:

- gwerthusiad o waith yr arbenigwr yn y diwydiant;
- adborth gan awdurdodau lleol a CLlLC;

Julie James AS/MS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

- adolygiad o lwyddiant awdurdodau lleol wrth roi eu Cynlluniau Gorfodi ar gyfer Eiddo Gwag ar waith.

Er iddi gael ei chymeradwyo gyntaf yn 2014, nid oes proses Gorchymyn Gwerthu Gorfodol (GPG) wedi'i chyflwyno yn yr Alban eto. Ymhlith y problemau a'r heriau mae'r angen i sicrhau bod unrhyw gynnig yn cyd-fynd â'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.

Argymhelliad 8.

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn bwrw ymlaen â'i hyfforddiant arfaethedig i swyddogion ac aelodau awdurdodau lleol ar yr opsiynau gorfodi sydd ar gael i'w cynorthwyo i fynd i'r afael ag eiddo gwag, ac yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Cynulliad ar y cynnydd o ran cynnal y sesiynau erbyn Pasg 2020.

Cafodd y pandemig effaith fawr ar yr amserlen ar gyfer cyflwyno'r hyfforddiant gorfodi. Serch hynny, mae aelodau'r cabinet a swyddogion perthnasol ym mhob awdurdod lleol bellach wedi cael cynnig hyfforddiant a'i gwblhau. Mae cyfanswm o 850 o unigolion wedi cwblhau'r hyfforddiant. Cynhaliwyd y sesiwn hyfforddi olaf ar 15 Chwefror 2022 ond roedd y mwyafrif helaeth o'r awdurdodau lleol wedi cwblhau eu hyfforddiant erbyn gwanwyn/haf 2021. Roedd yr adborth o'r sesiynau yn gadarnhaol iawn a byddwn yn ceisio asesu effaith yr hyfforddiant fel rhan o'r broses o werthuso'r pecyn cymorth a ddarperir gan ein harbenigwr yn y diwydiant.

Mae ein harbenigwr yn y diwydiant yn parhau i gynnig cymorth ac arweiniad er mwyn symud eiddo unigol ymlaen a, thrwy hynny, ddatblygu arbenigedd cydweithwyr mewn awdurdodau lleol.

Argymhelliad 9.

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru a CLILC yn adolygu'r cymorth y mae'n ei ddarparu i gynlluniau sy'n cynnig cymorth ariannol i berchnogion eiddo gwag yn rheolaidd. Dylai hyn asesu effeithiolrwydd cynlluniau presennol, gyda'r bwriad o ddatblygu atebion cyllido hyblyg sy'n sensitif i anghenion lleol yn y dyfodol.

Yn ei adroddiad, nododd y Pwyllgor (para 137, tudalen 50) y gallai fod yn fuddiol rhoi cynllun peilot Grant Cartrefi Gwag Tasglu'r Cymoedd ar waith ledled Cymru. Wrth adolygu llwyddiant y cynllun peilot, a chynlluniau tebyg yng Ngwynedd ac Ynys Môn, rwyf wedi penderfynu rhoi'r dull gweithredu ar waith yn genedlaethol. Fel y cyfryw, byddaf yn lansio Cynllun Grant Cartrefi Gwag Cymru Gyfan yn fuan. Rydym wedi ymrwymo £50m i'r cynllun hwn dros y ddwy flynedd nesaf er mwyn sicrhau bod hyd at 2,000 o gartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto. Caiff y cynllun ei gyflwyno drwy

awdurdodau lleol ac rydym wedi cydgysylltu'n agos â nhw wrth ei ddatblygu. Rydym wedi ymgysylltu'n unigol ag awdurdodau lleol a hefyd drwy weithgor gyda chynrychiolwyr o 12 o'r 22 o awdurdodau.

Mae gwaith hefyd yn mynd rhagddo i ystyried sut y gallai grwpiau tai a arweinir gan y gymuned fanteisio ar y Grant.

Y tu hwnt i'r Grant Cartrefi Gwag, mae amrywiaeth o opsiynau cyllido perthnasol eraill ar gyfer mynd i'r afael ag eiddo gwag a gaiff eu hadolygu'n rheolaidd gennym:

Cafodd Cynllun Lesio Cymru ei lansio ym mis Ionawr 2022, mae'n un o ymrwymiadau allweddol y Rhaglen Lywodraethu, ac mae'n werth £30 miliwn dros bum mlynedd. Bydd y cynllun yn gwella mynediad at dai fforddiadwy tymor hwy yn y sector rhentu preifat, gan roi sicrwydd i denantiaid a hyder i landlordiaid. Gellir cynnwys eiddo gwag yn y Cynllun ar sail yr un telerau ac amodau ag unrhyw eiddo arall. Bydd eiddo gwag yn gymwys i gael grant o hyd at £25K er mwyn sicrhau bod yr eiddo yn cyrraedd y safon y cytunwyd arni a/neu i godi'r Sgôr Tystysgrif Perfformiad Ynni i C.

Ar hyn o bryd, mae 15 o awdurdodau lleol wedi cofrestru i gynnig y cynllun. Mae targedau dangosol ar gyfer y flwyddyn gyntaf yn nodi bod 74 o eiddo a bod awdurdodau lleol ar y trywydd iawn i gyflawni hyn. Ar hyn o bryd, mae eiddo gwag yn cyfrif am fwy na 60% o'r holl eiddo yn y cynllun.

Mae bwrdd y prosiect yn cynnwys cynrychiolwyr o CLlLC ac mae awdurdodau lleol yn gweithio'n agos gyda Llywodraeth Cymru i wella'r cynllun drwy grŵp cynghori.

Mae ein Benthyciadau Eiddo (‘Troi Tai'n Gartrefi’ a ‘Benthyciadau Gwella Cartrefi’) yn parhau i gefnogi landlordiaid a pherchnogion i sicrhau bod eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto. Mae dros 1,600 o unedau preswyl wedi'u creu i gyd ac mae 1,300 o eiddo sydd wedi'u meddiannu wedi cael eu gwella hefyd. Caiff y cynllun ei adolygu'n rheolaidd ar y cyd ag awdurdodau lleol drwy broses fonitro ac ystyried bob chwe mis mewn cyfarfodydd Rhwydweithiau Benthyciadau.

Nod Benthyciadau Trawsnewid Trefi (sef Benthyciadau Canol Trefi gynt) yw defnyddio eiddo gwag yng nghanol trefi unwaith eto. Mae'r cynllun wedi datblygu/yn datblygu 100 o brosiectau sy'n werth £100m ledled Cymru, gan wneud defnydd o dros 500 o unedau preswyl (330) a masnachol (174) yng nghanol trefi a oedd yn arfer bod yn eiddo ac yn safleoedd gwag neu nas defnyddir ddigon. Byddwn yn darparu £25m pellach o gyllid benthyciadau dros y tair blynedd nesaf. Caiff y cynllun ei adolygu'n rheolaidd ar y cyd ag awdurdodau lleol drwy broses fonitro ac ystyried bob chwe mis mewn cyfarfodydd Rhwydweithiau Benthyciadau.

Mae Grant Creu Lleoedd Trawsnewid Trefi, a gyflwynwyd yn 2021-22, yn gynllun grant hyblyg sy'n cynnig pecyn hyblyg o gymorth gyda'r nod o adfywio canol trefi ledled Cymru. Ymhlith yr ymyriadau cymwys mae creu Unedau Preswyl yng Nghanol Trefi a

Gwella Eiddo Masnachol er mwyn gwella ffryntiad adeiladau ac uwchraddio arwynebedd llawr adeiladau masnachol **gwag** er mwyn iddo fod yn fuddiol i fusnesau unwaith eto. Mae'r grant ar gael i ddeiliaid a pherchnogion adeiladau masnachol yng nghanol trefi. Fel enghraifft, cafodd prosiect Lion Yard yn Aberhonddu gymorth gwerth £115,000 i ailddatblygu eiddo er mwyn darparu unedau manwerthu ar y llawr gwaelod a dwy fflat breswyl.

Argymhelliad 10.

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda'r sector cymdeithasau tai i ddeall yn well y prosiectau sydd ganddi ar waith i ailddefnyddio eiddo gwag fel tai fforddiadwy. Dylai'r canfyddiadau gael eu rhannu fel enghreifftiau o arfer da gyda landlordiaid cymdeithasol eraill. Dylai Llywodraeth Cymru hefyd ystyried y potensial i gyflwyno cynlluniau tebyg ledled Cymru a, lle bo angen, dyrannu adnoddau i alluogi hyn i ddigwydd.

<u>Tai</u>

Cyflwynwyd y <u>Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro</u> i gynyddu capasiti llety mewn ymateb i nifer sylweddol y bobl sy'n ddigartref ac yn byw mewn llety dros dro yng Nghymru, a'r angen i gynyddu'r cyflenwad o lety dros dro addas ac o ansawdd da fel rhan o ymateb Cymru i'r argyfwng yn Wcráin.

Dyrannwyd £65m i landlordiaid cymdeithasol o dan y rhaglen hon, sy'n cynnwys
- £12.5m i sicrhau bod 420 o eiddo gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto erbyn diwedd y flwyddyn ariannol hon;
- £12.5m ar gyfer 200 o gartrefi modiwlar;
- £40m ar gyfer 396 o eiddo sy'n cynnwys cymysgedd o gynlluniau dymchwel ac adeiladau newydd, ailfodelu a thrawsnewid y disgwyliwn iddynt gael eu cwblhau dros y 12-18 mis nesaf.

Gall landlordiaid cymdeithasol hefyd gyflwyno ceisiadau hyd at ddiwedd y flwyddyn ariannol hon ar gyfer prynu eiddo ar y farchnad agored.

Er mai prif ddiben y Grant Tai Cymdeithasol, sy'n werth £955m dros dair blynedd, yw ariannu'r gwaith o ddatblygu tai cymdeithasol newydd, gall awdurdodau lleol ddefnyddio hyd at 20% o'u dyraniad er mwyn i'w partneriaid cyflawni brynu anheddau sydd eisoes yn bodoli, gan gynnwys eiddo gwag. Mae fy swyddogion wedi sicrhau bod hon yn eitem sefydlog a gaiff ei thrafod yng nghyfarfodydd adolygu Cynllun Cyflawni'r Grant Tai Cymdeithasol ar lefel ranbarthol ac awdurdodau lleol unigol. Bydd hyn yn eu galluogi i barhau i gadw llygad ar arferion da presennol, neu rai sy'n dod i'r amlwg, a'u rhannu fel y bo'n briodol.

Julie James AS/MS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Tir/eiddo – darparu cymorth uniongyrchol i awdurdodau lleol

Yn 2021-22, gwnaethom ddyfarnu £11m o'r Gronfa Datblygu Tir ac Adeiladau i awdurdodau lleol y mae perchnogaeth ail gartrefi a llety gwyliau yn effeithio arnynt, er mwyn prynu ac adnewyddu cartrefi gwag ar gyfer tai cymdeithasol. Yn ogystal, dyfarnwyd £8.5m i Sir Benfro er mwyn prynu ac adnewyddu 46 o gyn-gartrefi'r Weinyddiaeth Amddiffyn sy'n wag, a dyfarnwyd £5m i Sir Gaerfyrddin i brynu cartrefi ar gyfer tai rhent cymdeithasol er mwyn cyflymu ei ddarpariaeth tai cymdeithasol i deuluoedd sydd mewn angen.

Adfywio Canol Trefi

Byddwn yn parhau i gefnogi tai yng nghanol trefi fel rhan o'n rhaglen Trawsnewid Trefi. Gall landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ddefnyddio ein Benthyciadau Trawsnewid Trefi (sef Benthyciadau Canol Trefi gynt) i ddarparu tai o eiddo gwag, ac maent wedi cael eu defnyddio at y diben hwn. Er enghraifft, ym Mro Morgannwg, rhoddwyd benthyciad gwerth £1m i Gymdeithas Dai Newydd er mwyn ailddatblygu safle gwag i greu naw fflat fforddiadwy (chwech fflat â dwy ystafell wely a tair fflat ag un ystafell wely). Ym Mhowys, rhoddwyd benthyciad o £270k i'r landlord cymdeithasol cofrestredig er mwyn trawsnewid cyn-Lys Ynadon y Drenewydd yn saith uned ddomestig fforddiadwy.

Argymhelliad 11.

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn egluro'r sefyllfa gyfreithiol sy'n ymwneud ag awdurdodau lleol yn rhannu gwybodaeth sy'n ymwneud ag eiddo gwag ac yn darparu arweiniad ar hynny. Dylai hyn gynnwys dewisiadau amgen ymarferol os yw awdurdodau lleol wedi'u cyfyngu o ran yr hyn y gallant ei rannu oherwydd y Rheoliadau Diogelu Data Cyffredinol.

Mae Cofrestrfa Tir EF yn gyfrifol am gadw cofnodion o eiddo cofrestredig ac mae gwybodaeth am berchnogaeth ar gael i'r cyhoedd ganddi. Mae tua 85% o eiddo yng Nghymru a Lloegr wedi'u cofrestru.

Mae pwerau presennol o dan adran 85 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003 yn caniatáu i fanylion eiddo (cyfeiriad, enw'r perchennog, a gwybodaeth gyswllt) a geir o'r dreth gyngor gael eu rhannu o fewn yr awdurdod lleol er mwyn:
- nodi anheddau gwag;
- cymryd camau i sicrhau bod anheddau gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto.

Nid oes darpariaeth benodol debyg mewn perthynas ag eiddo masnachol. Nid oes darpariaeth benodol yn gwahardd awdurdodau lleol rhag rhannu gwybodaeth am eiddo gwag yn fewnol chwaith.

Julie James AS/MS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Nid yw Diogelu Data yn faes datganoledig ac felly nid oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw awdurdodaeth dros awdurdodau lleol yn y maes hwn. Gan nad yw'r Comisiynydd Gwybodaeth wedi rhoi cyngor pendant ynghylch y mater hwn, mae'n parhau i fod yn fater i bob awdurdod lleol unigol benderfynu ar yr hyn a ganiateir o dan y ddeddfwriaeth berthnasol. Gwyddom fod rhai awdurdodau lleol yn ymchwilio i'r mater hwn. Er mwyn ceisio datblygu materion yn ehangach a gweld a oes modd dod i gytundeb, mae fy swyddogion wedi cyflwyno'r mater hwn i'w drafod mewn cyfarfod o'r grŵp Swyddogion Diogelu Data Awdurdodau Lleol sydd ar ddod. Mae pob awdurdod lleol a Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth yn bresennol yn y cyfarfodydd hyn.

O ran awdurdodau lleol yn rhannu gwybodaeth am eiddo gwag yn allanol, yng nghyd-destun ceisiadau Rhyddid Gwybodaeth yn benodol, mae'r Tribiwnlys Haen Gyntaf wedi dyfarnu na ellid rhyddhau gwybodaeth pe bai'r perchennog yn unigolyn ond y gallai gael ei rhyddhau pe bai'r perchennog yn Gwmni Cyfyngedig, yn landlord cymdeithasol cofrestredig, yn awdurdod lleol neu'n elusen. Mae'n ymddangos mai un o'r ffactorau allweddol yw pryder ynglŷn ag eiddo gwag yn cael eu targedu gan sgwatwyr neu droseddwyr. Mae achosion perthnasol yn cynnwys:

- Bwrdeistref Bexley yn Llundain yn erbyn Y Comisiynydd Gwybodaeth - *London Borough of Bexley v Information Commissioner* (EA/2006/0060 & 0066). Copi o'r penderfyniad RHIF YR APÊL: EA/2006/0060 & 0066 (tribunals.gov.uk)
- Bwrdeistref Camden yn Llundain yn erbyn Mr Yiannis Voyias (Y Comisiynydd Gwybodaeth) Rhif Achos EA/2011/0007 - Voyias v IC & London Borough of Camden (Freedom of Information Act 2000) | [2011] UKFTT EA_2011_0007 (GRC) 2011 | First-tier Tribunal (General Regulatory Chamber) | Judgment | Law | CaseMine

Argymhelliad 12.

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru yn ymchwilio i’r posibilrwydd o neilltuo refeniw a gesglir gan awdurdodau lleol drwy bremiwm y dreth gyngor ar gartrefi gwag, i’w ddefnyddio’n benodol at ddibenion tai. Dylai Llywodraeth Cymru adrodd yn ôl i’r Cynulliad ar ei chanfyddiadau.

Gwrthodwyd – Mae’n nodwedd allweddol o’r fframwaith deddfwriaethol ar gyfer cyllid llywodraeth leol bod holl incwm y dreth gyngor, ynghyd â’r cyllid a ddarperir drwy’r setliad llywodraeth leol blynyddol, yn rhan o’r adnoddau heb eu neilltuo sydd ar gael i awdurdodau. Mae awdurdodau lleol yn gyfrifol am bennu eu cyllidebau refeniw eu hunain, ac yn eu tro lefelau’r dreth gyngor, ac am benderfynu sut y defnyddir yr adnoddau hyn i ddiwallu anghenion a blaenoriaethau lleol. Maent wedi atgyfnerthu’n gyson eu dymuniad i gael yr hyblygrwydd mwyaf posibl wrth ddefnyddio’r adnoddau

Julie James AS/MS

Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

hyn. Fodd bynnag, mae awdurdodau wedi'u hannog i ddefnyddio'r incwm ychwanegol a gânt o bremiymau'r dreth gyngor i fynd i'r afael â materion cyflenwad tai lleol.

Argymhelliad 13.

Rydym yn argymell bod Llywodraeth Cymru a CLlLC yn cynnal ymarfer i asesu a yw pobl yn cymryd camau i osgoi talu premiwm y dreth gyngor, gan gynnwys newid categori eiddo i fod yn llety hunanarlwyo neu drwy honni bod aelod o'r teulu wedi symud i eiddo gwag er mwyn cael disgownt person sengl. Pe bai'r ymarfer yn dangos cynnydd sylweddol mewn arferion o'r fath, dylid cymryd camau pellach i atal pobl rhag osgoi premiymau'r dreth gyngor.

Ni roddwyd tystiolaeth i gefnogi'r tybiaethau bod pobl yn cymryd camau i osgoi talu premiwm y dreth gyngor. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn cynnal rhaglen dreigl i gadarnhau bod eiddo hunanarlwyo ar y rhestr ardrethi annomestig yn bodloni'r meini prawf sydd ar waith ar adeg yr asesiad. Mae awdurdodau lleol yn gyfrifol am gadw cofnodion o eiddo gwag ac mae ganddynt arolygwyr er mwyn cynnal y gwiriadau priodol.

Mae naw awdurdod lleol yn codi premiwm ar eiddo gwag hirdymor ac ail gartrefi ar hyn o bryd. Mae tri arall yn codi premiwm ar eiddo gwag hirdymor yn eu hardal. Amcangyfrifir bod premiymau wedi galluogi cynghorau perthnasol i gasglu dros £90 miliwn mewn treth gyngor ychwanegol er mwyn helpu i ariannu gwasanaethau hanfodol yn yr ardal leol.

Fel rhan o'r dull tair elfen i fynd i'r afael â fforddiadwyedd ac effaith ail gartrefi a llety gwyliau ar rai cymunedau, gwnaethom ymgynghori ar bwerau awdurdodau lleol i godi premiymau'r dreth gyngor a'r meini prawf ar gyfer diffinio llety hunanarlwyo fel eiddo annomestig. O ganlyniad, mae'r lefel uchaf y gall awdurdodau lleol osod premiymau'r dreth gyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor wedi cynyddu i 300%, a daw i rym o 1 Ebrill 2023.

Mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cynyddu'r nifer gofynnol o ddiwrnodau y mae'n rhaid i eiddo hunanarlwyo fod ar gael i'w osod, o 140 i 252, a nifer y diwrnodau y caiff ei osod mewn gwirionedd, o 70 i 182, o fewn unrhyw gyfnod o 12 mis o'r flwyddyn ariannol sy'n dechrau ar 1 Ebrill 2023 ymlaen. Bydd hyn yn sicrhau mai dim ond os caiff eiddo ei ddefnyddio at ddibenion busnes am y rhan fwyaf o'r flwyddyn y caiff ei ddosbarthu'n annomestig. Os caiff ei osod yn llai aml, bydd yn atebol am dalu'r dreth gyngor.

Mae ein Cytundeb Lefel Gwasanaeth ag Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn cynnwys gofyniad i fonitro symudiadau rhwng y rhestr ardrethi annomestig a rhestr y dreth gyngor, a rhoi gwybod am hyn i Lywodraeth Cymru.