

Ymateb Ysgrifenedig gan Lywodraeth Cymru i'r Adroddiad ar Eiddo Gwag gan y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

Mae eiddo gwag yn bryder sylweddol i Lywodraeth Cymru ac rwy'n croesawu canlyniad yr ymchwiliad ac yn cydnabod gwaith caled y Pwyllgor i gasglu'r holl dystiolaeth.

Mae'r adroddiad hwn yn rhoi darlun cynhwysfawr i ni o'r sefyllfa mewn perthynas ag eiddo gwag. Bydd yn caniatáu i Lywodraeth Cymru fanteisio ar arbenigedd yn y farchnad, i ychwanegu at ein llwyddiannau yn y gorffennol, a hefyd i sicrhau cydweithredu cryfach fyth er mwyn mynd i'r afael â'r mater pwysig hwn. Bydd hyn yn cynnwys cydweithio a manteisio i'r eithaf ar bob cyfle sy'n dod i'r amlwg, er enghraifft, cydweithio â Thasglu'r Cymoedd er mwyn helpu i gyflwyno'r Grant Cartrefi Gwag.

Hoffwn ddiolch i aelodau'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau am eu hadroddiad. Rwy'n arbennig o falch o weld bod argymhellion y Pwyllgor yn cyd-fynd â'n cynlluniau ni yn y dyfodol.

Ceir isod ymatebion manwl i'r argymhellion a wneir yn yr adroddiad:

Argymhelliad 1

Rydym yn argymhell 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'r 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.

Ymateb: Cytuno

Rwy'n cydnabod pwysigrwydd cael cynllun gweithredu yn ei le. Byddwn yn awgrymu ein bod yn parhau i ddarparu cynlluniau gweithredu unigol ar gyfer pob awdurdod lleol a bydd Llywodraeth Cymru'n casglu'r wybodaeth hon ynghyd er mwyn creu Cynllun Gweithredu Cenedlaethol. Byddwn yn awgrymu ein bod yn cynnwys amcanion a dangosyddion cyffredinol Llywodraeth Cymru a hefyd yr amcanion lleol a'r camau gweithredu cysylltiedig ym mhob ardal. Bydd hyn yn sicrhau ein bod yn gallu addasu i'r amgylchiadau gwahanol iawn y mae pob Cyngor yn eu hwynebu. O ystyried maint y gwaith sydd ynghlwm â chreu'r camau gweithredu hyn, byddwn yn awgrymu bod y drafft cyntaf yn cael ei lunio erbyn mis Hydref 2020 a'r Cynllun Gweithredu Cenedlaethol terfynol erbyn diwedd mis Rhagfyr 2020.

Y goblygiadau ariannol: Anhysbys (yn amodol ar gasglu dystiolaeth bellach)

Argymhelliad 2

Rydym yn argymhell 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.

Ymateb: Cytuno

Byddwn yn mabwysiadu'r dull gweithredu hwn wrth ymdrin ag eiddo gwag. Bydd fy swyddogion yn y Tîm Gorfodi yn mynnu arferion gwaith agored sy'n cynnwys y gymuned gyfan er mwyn mynd i'r afael â'r mater. Rydym wedi dechrau ar y broses hon drwy sicrhau bod cynrychiolwyr ar draws yr awdurdod yn cael eu gwahodd i'r digwyddiad hyfforddi er mwyn dechrau'r trafodaethau hyn.

Mae fy nhîm hefyd wedi dechrau trafod â landlordiaid cymdeithasol a chydweithwyr sy'n ymwneud â thai cydweithredol a byddwn yn eu hannog i rannu â Llywodraeth Cymru eu hatebion i fynd i'r afael ag eiddo gwag. Bydd yr wybodaeth hon yn rhan o'n Pecyn Cymorth Eiddo Gwag a fydd ar gael erbyn mis Ionawr 2021.

Y goblygiadau ariannol: Anhysbys (yn amodol ar gasglu tystiolaeth bellach)

Argymhelliad 3

Rydym yn argymhell 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.

Ymateb: **Cytuno**

Rydym wedi ymrwymo i sicrhau bod gan yr awdurdodau lleol y pecyn cymorth sy'n angenrheidiol i ddiwallu eu hanghenion. Byddwn yn llunio cynllun gweithredu gyda phob awdurdod lleol, a bydd hyn nid yn unig yn cyfrannu at y Cynllun Cenedlaethol ond hefyd yn rhoi'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer yr hyn sydd ei angen i weithredu'r cynllun. Nid oes angen yr un lefel o gymorth ar bob awdurdod lleol. Byddwn yn rhoi diweddariad ar yr adnoddau sydd eu hangen ar bob awdurdod lleol erbyn mis Medi 2020.

Y goblygiadau ariannol: Anhysbys (yn amodol ar gasglu tystiolaeth bellach)

Argymhelliad 4

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

Ymateb: **Cytuno**

Rydym yn fodlon gwneud hyn, ac rydym hefyd yn cydweithio â Chyngor Sir Powys i ddarparu cyfres o ddangosyddion sylfaenol y byddwn yn annog Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC) i'w defnyddio mewn adroddiadau yn y dyfodol. Bydd yr wybodaeth hon ar gael erbyn mis Ionawr 2020, ond byddwn yn dechrau trafod â CLILC ar unwaith.

Y goblygiadau ariannol: Gwariant posibl o £50-60k ar gyfer data sylfaenol

Argymhelliad 5

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

Ymateb: **Cytuno**

Fel y nodir uchod rydym yn bwriadu darparu'r data sylfaenol hyn, a fydd yn cynnwys eiddo gwag nad yw'n cael eu casglu mewn casgliadau data'r dreth gyngor.

Y goblygiadau ariannol: Gwariant posibl o £50-60k ar gyfer data sylfaenol

Argymhelliad 6

Rydym yn argymhell 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.

Ymateb: **Cytuno**

Rydym yn fodlon dechrau'r broses hon a byddwn yn chwilio am yr atebion yn ein Partneriaethau Adfywio Rhanbarthol presennol. Rydym yn hapus i gynnwys yr wybodaeth hon yn y cynllun gweithredu. Byddwn hefyd yn ymchwilio i'r posibilrwydd o gael fframwaith caffael er mwyn sicrhau prosesau caffael cyflymach a haws mewn perthynas â phob agwedd ar reoli eiddo gwag, a bydd hyn yn cynnwys arbenigedd cyfreithiol. Rhagwelir y bydd yr wybodaeth hon yn cael ei chynnwys yn y Pecyn Cymorth Eiddo Gwag.

Y goblygiadau ariannol: Anhysbys (yn amodol ar gasglu tystiolaeth bellach)

Argymhelliad 7

Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda CLILC 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 hystemyn. 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 cwrdd yr adolygiad hefyd gynnwys sut y gall Llywodraeth Cymru indemnio costau camau gorfodi a gymerir gan awdurdodau lleol.

Ymateb: **Cytuno mewn Egwyddor (yn amodol ar gyfrifiadau'r gyllideb fel rhan o'r adolygiad hwn)**

Rydym wedi ymrwymo i adolygu'r prosesau deddfwriaethol sy'n weithredol ar hyn o bryd a'u symleiddio er mwyn eu gwneud yn fwy llwyddiannus. Rydym yn hapus i

adolygu'r Gorchymyn Gwerthu Gorfodol mewn ymgynghoriad â'n cydweithwyr yn y maes cynllunio, gan ystyried a fyddai'n ymarferol ei weithredu yng Nghymru.

Byddwn yn archwilio p'un a allwn indemnio'r costau, ac os felly, sut y gallwn wneud hynny.

Y goblygiadau ariannol: Anhysbys (yn amodol ar gasglu tystiolaeth bellach)

Argymhelliad 8

Rydym yn argymhell 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.

Ymateb: **Cytuno**

Rydym yn y broses o gaffael yr arbenigedd sydd ei angen i ddarparu'r hyfforddiant hwn ac rydym yn bwriadu dechrau cyflwyno'r hyfforddiant ym mis Ionawr 2020. Mae'r contract wedi datgan bod yn rhaid cwblhau pob digwyddiad hyfforddi, a'r digwyddiadau cynllunio dilynol, erbyn diwedd Medi 2020. Fodd bynnag, rydym yn fodlon rhoi adroddiad cynnydd i chi erbyn Pasg 2020.

Y goblygiadau ariannol: Anhysbys (yn amodol ar gasglu tystiolaeth bellach)

Argymhelliad 9

Rydym yn argymhell 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.

Ymateb: **Cytuno**

Rydym yn cydnabod ein bod o bosibl wedi gor-symleiddio'r gofynion ariannol mewn perthynas ag eiddo gwag, a gwyddom fod angen i ni ddarparu pecynnau ariannu sy'n fwy hyblyg a chreadigol er mwyn mynd i'r afael â'r materion mewn cymunedau. Rydym yn cydnabod hyn a byddwn yn rhoi strwythur adolygu yn ei le gyda digon o gyfle i gael mewnbwn gan CLILC cyn mis Mehefin 2020.

Y goblygiadau ariannol: Dim

Argymhelliad 10

Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda'r sector cymdeithasau tai i ddeall yn well y prosiectau sydd ganddi ar waith i aildefnyddio 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.

Ymateb: **Cytuno**

Rydym yn hapus i gydweithio â chymdeithasau tai a rhaid i hyn hefyd gynnwys yr awdurdodau lleol. Mae gennym ddiddordeb bob amser mewn arferion gorau ac atebion arloesol ar gyfer adnewyddu eiddo gwag. Rydym yn cydnabod bod cymdeithasau tai yn rhan allweddol o hyn, a byddwn yn cydweithio â nhw i ddeall pa adnoddau sydd eu hangen. Rydym hefyd yn awyddus i sicrhau bod cynrychiolwyr o'r cymdeithasau tai yn rhan o'r gwaith o greu'r pecyn cymorth, a bydd eu cyfraniad yn amhrisiadwy.

Y goblygiadau ariannol: Anhysbys (yn amodol ar gasglu tystiolaeth bellach)

Argymhelliad 11

Rydym yn argymhell 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.

Ymateb: **Cytuno**

Rydym yn cydnabod bod diogelu data personol pobl yn bwysig iawn ac rydym yn sicr bod ffordd o rannu gwybodaeth heb beryglu eu preifatrwydd. Rydym yn awyddus iawn i gydweithio â chydweithwyr ym maes y gyfraith a diogelu data er mwyn dod o hyd i ateb addas. Byddwn yn rhoi rhagor o wybodaeth i chi am hyn cyn gynted ag y bydd ar gael.

Y goblygiadau ariannol: Anhysbys (yn amodol ar gasglu tystiolaeth bellach)

Argymhelliad 12

Rydym yn argymhell 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.

Ymateb: **Gwrthod**

Rwy'n rhannu'r cyfrifoldeb am yr argymhelliad hwn gyda'r Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd. Ystyriwyd y cwestiwn hwn yn llawn cyn cyflwyno'r pwerau i gyflwyno premiymau. Un o nodweddion allweddol y fframwaith deddfwriaethol ar gyfer cyllid Llywodraeth Leol yw 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'r awdurdodau lleol yn gyfrifol am bennu eu cyllidebau refeniw eu hunain ac, yn eu tro, lefelau'r dreth gyngor, a hefyd am benderfynu sut i

ddefnyddio'r adnoddau hyn i fodloni anghenion a blaenoriaethau lleol. Maent wedi pwysleisio'n gyson eu dymuniad i gael yr hyblygrwydd mwyaf posibl wrth ddefnyddio'r adnoddau hyn. Fodd bynnag, anogwyd awdurdodau i ddefnyddio'r incwm ychwanegol a gânt o bremiymau'r dreth gyngor i fynd i'r afael â materion yn ymwneud â'r cyflenwad tai lleol.

Y goblygiadau ariannol: Dim

Argymhelliad 13

Rydym yn argymhell bod Llywodraeth Cymru a CLILC 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.

Ymateb: Cytuno mewn Egwyddor (yn amodol ar gasglu tystiolaeth bellach)

Mae polisi'r dreth gyngor yn rhan o bortffolio'r Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd. Mae pwerau disgresiwn awdurdodau lleol i gyflwyno premiymau'r dreth gyngor ar gartrefi gwag hirdymor a/neu ail gartrefi wedi bod yn weithredol ers 1 Ebrill 2017, ac mae Llywodraeth Cymru wedi bod yn monitro gweithrediad y pwerau newydd hyn fel y nodwyd yn ein Cynllun Gwaith Polisi Trethi. Rydym wedi bod yn cydweithio â CLILC, awdurdodau lleol ac Asiantaeth y Swyddfa Brisio i asesu'r defnydd o'r pwerau, i nodi unrhyw batrymau ac i sicrhau bod arfer da yn cael eu rhannu rhwng awdurdodau. O gofio nad oes llawer o amser wedi mynd heibio ers cyflwyno'r pwerau ac mai nifer fach o awdurdodau sydd wedi cyflwyno'r premiwm, mae'r wybodaeth sydd ar gael ar hyn o bryd yn gyfyngedig iawn. Gwahoddir awdurdodau lleol i gyflwyno unrhyw enghreifftiau neu dystiolaeth o achosion posibl o osgoi er mwyn i Asiantaeth y Swyddfa Brisio eu hystyried fel rhan o'r gwaith parhaus hwn.

Y goblygiadau ariannol: Dim

Hannah Blythyn AC

Y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol