



ADNEWYDDU TAI Y SECTOR PREIFAT YNG NGHYMRU

Adroddiad gan Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru ar ran Archwilydd Cyffredinol Cymru



ADNEWYDDU TAI Y SECTOR PREIFAT YNG NGHYMRU

Adroddiad gan yr Swyddfa

Archwilio Genedlaethol ar ran

Archwilydd Cyffredinol Cymru

26 Mehefin 2003

Paratowyd yr adroddiad hwn i'w gyflwyno i Gynulliad Cenedlaethol Cymru o dan Ddeddf Llywodraeth i Gymru 1998.

John Bourn
Archwilydd Cyffredinol Cymru

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1NA
26 Mehefin 2003

Mae Archwilydd Cyffredinol Cymru yn hollol annibynnol o'r Cynulliad Cenedlaethol. Mae'n ardystio cyfrifon y Cynulliad a'i gyrff noddedig cyhoeddus cysylltiedig; ac mae ganddo awdurdod statudol i adrodd i'r Cynulliad ar y darbodusrwydd, effeithlonrwydd ac effeithioldeb y mae'r Cynulliad a'i gyrff cyhoeddus noddedig yn defnyddio eu adnoddau i gyflawni eu swyddogaethau.

Paratowyd yr adroddiad hwn ar gyfer Archwilydd Cyffredinol Cymru gan Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru.

Gillian Body, James Verity, Elaine Matthews a Brian Pickett oedd aelodau tîm astudio Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru. Os am ragor o wybodaeth am Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru cysylltwch â:

Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru
3-4 Plas-y-Parc
Caerdydd
CF10 3DP

Ffôn: 029 2067 8500

e-bost: ian.summers@nao.gsi.gov.uk
gillian.body@nao.gsi.gov.uk
Cyfeiriad y wefan: <http://www.acc.cymru.gov.uk/dangoseg.htm>

CYNNWYS

Crynodeb Gweithredol	1
Rhan 1: Tai sector preifat	3
Cefndir	3
Cwmpas a methodoleg astudiaeth y Swyddfa Archwilio Genedlaethol	3
Rhan 2: Stoc a chyflwr tai	4
Stoc tai	4
Cyflwr tai	5
Pwyntiau allweddol	8
Rhan 3: Y trefniadau presennol ar gyfer adnewyddu'r sector preifat	9
Gweithgaredd adnewyddu	9
Cyllid	12
Problemau gyda'r system bresennol	15
Pwyntiau allweddol	18
Rhan 4: Diwygio'r broses o adnewyddu'r sector preifat	19
Deddfwriaeth	19
System newydd	19
Effaith bosibl diwygio	20
Pwyntiau allweddol	22
Atodiad 1	23

CRYNODEB GWEITHREDOL

- 1 Mae cartref mewn cyflwr da yn hanfodol i bawb er mwyn iddynt allu byw mewn amgylchedd diogel ac iach. I'r gwrthwyneb, caiff tai gwael effaith ddifrifol ar iechyd corfforol ac iechyd meddwl pobl a gall achosi problemau cymdeithasol ac economaidd eraill. O'i gymharu â gweddill y Deyrnas Unedig, mae tai perchen-ddeiliaid yng Nghymru yn dueddol o fod yn hŷn, ac mewn cyflwr gwaeth. Bu problem tai anaddas yn arbennig o ddifrifol yn ardal cymoedd De Cymru. Amcangyfrifwyd bod cyfanswm y gost atgyweirio i Gymru ym 1998 (sef y gwariant yr oedd ei angen i sicrhau bod pob annedd mewn cyflwr da) yn £1.1 biliwn, gydag eiddo perchen-ddeiliaid yn cyfrif am £788 miliwn o'r swm hwnnw.
- 2 Cyfrifoldeb y perchnogion a'r deiliaid unigol yw gwella eiddo anaddas. Er mwyn cydnabod pwysigrwydd cymdeithasol ehangach ansawdd tai, mae'r Cynulliad ac awdurdodau lleol yn helpu perchnogion cartrefi i wella eiddo anaddas drwy ddarparu'r fframwaith a'r adnoddau ariannol i gynorthwyo'r rheiny sydd angen y cymorth mwyaf. Mae'r mecanweithiau a ddefnyddir i wneud a hynny yn cael eu newid ar hyn o bryd.
- 3 O dan y **system bresennol**, y bu ei hanfod mewn grym ers dechrau'r 1990au, gall ceisyddion wneud cais i'w hawdurdodau lleol am fathau amrywiol o grantiau i wella eu cartrefi. Atodir amodau penodol i bob grant, ond yn y rhan fwyaf o achosion, mae gan awdurdodau lleol yr hawl i benderfynu a ddylid dyfarnu grantiau ai peidio. Yr eithriad yw grantiau ar gyfer cartrefi pobl anabl, lle gall mathau penodol o addasiadau ddenu grantiau gorfodol.
- 4 Gwariwyd tua £1.5 biliwn gan awdurdodau lleol yng Nghymru ar wella tai sector preifat er 1990, er y bu rhai newidiadau o ran maint a gwerth y gwahanol fathau o grantiau a ddyfarnwyd. Er nad yw'n bosibl pennu'r achos a'r effaith, mae'r lefelau o dai anaddas wedi gostwng o 19.5 y cant ym 1986 i 8.5 y cant ym 1998. Fodd bynnag, bu'r system yn agored i gamweinyddu a thwyll hefyd. Mae materion tai yn tueddu cyfrif am draean o'r holl gwynion a wneir bob blwyddyn i Ombwdsmon Llywodraeth Leol Cymru. Ac yn hanesyddol, bu'r gyfradd twyll a ganfuwyd ym maes tai lawer yn uwch yng Nghymru nac yn Lloegr, er bod y data diweddaraf yn awgrymu gostyngiad sylweddol mewn twyll yng Nghymru.
- 5 Roedd Llywodraeth y Cynulliad o'r farn bod y system bresennol yn rhy rhagnodol, a bu'n gweithio gyda Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog i ddatblygu trefniadau newydd ar gyfer Cymru a Lloegr. Hanfod y **system newydd**, a ddaw i rym o fis Gorffennaf 2003, yw rhoi mwy o ryddid i awdurdodau lleol benderfynu ar eu strategaethau eu hunain er mwyn diwallu anghenion eu hardaloedd hwy. Bydd pob grant presennol, ac eithrio grantiau cyfleusterau i'r anabl gorfodol, yn diflannu. Yn hytrach, bydd gan awdurdodau lleol bwerau galluogi eang, gan roi'r opsiwn iddynt barhau i ddefnyddio grantiau neu ddulliau eraill o gymorth, gan gynnwys llafur. Gallant hefyd brynu llety, ei ddymchwel ac adeiladu llety newydd i ddisodli llety sydd y tu hwnt i'w atgyweirio.

6 Er bod nifer o fanteision posibl yn deillio o'r diwygiadau hyn, mae nifer o risgiau hefyd. Cynhaliodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru grŵp ffocws gyda gweithwyr proffesiynol ym maes tai o sefydliadau gwahanol, a nododd y risgiau allweddol canlynol:

- ▶ drwy roi mwy o rym i awdurdodau lleol, efallai na fodlonir amcanion y Cynulliad ei hun mewn perthynas â thai;
- ▶ efallai na fydd ansawdd polisiau adnewyddu tai awdurdodau lleol, sef prif elfen y system newydd, o safon yn ddigon uchel;
- ▶ efallai na fydd gan awdurdodau lleol y gallu i wneud y newid diwylliant angenrheidiol ac o'r herwydd, efallai na fyddant yn manteisio i'r eithaf ar y system newydd;
- ▶ gallai twyll barhau i fod yn broblem neu gynyddu hyd yn oed; ac
- ▶ efallai na fydd y cyhoedd yn ystyried bod system sy'n amrywio rhwng awdurdodau lleol yn un teg.

Bydd yn rhaid i Lywodraeth y Cynulliad barhau i weithio'n agos gydag awdurdodau lleol ledled Cymru i sicrhau na chaniateir i'r risgiau hyn ymddangos, er mwyn sicrhau'r cyfleoedd gorau posibl i'r system newydd gyflawni ei manteision bwriadedig.



RHAN 1: Tai sector preifat

Cefndir

- 1.1 Mae cartref mewn cyflwr da yn hanfodol i bawb er mwyn iddynt allu byw mewn amgylchedd diogel ac iach. Mae 1.28 miliwn o anheddau yng Nghymru, gyda'r mwyafrif ohonynt yn y sector preifat, gyda bron tri chwarter o anheddau yn rhai perchen-ddeiliadaeth a thua un ran o ddeg ohonynt yn y sector rhentu preifat. Cymru sydd â'r gyfran uchaf yn y Deyrnas Unedig o dai a adeiladwyd cyn 1919.
- 1.2 Roedd lefel y tai anaddas - y gyfran o eiddo nad ydynt yn addas i bobl fyw ynddynt o ganlyniad i gyflwr gwael eu strwythur neu gyfleusterau - yn 8.5 y cant o'r holl anheddau pan gynhaliwyd yr arolwg cenedlaethol diwethaf o gyflwr tai ym 1998. Cynhaliwyd y cyfryw arolygon yng Nghymru bob ychydig o flynyddoedd er 1968 ac mae'r gyfradd anaddasrwydd wedi gostwng er 1986 pan nodwyd bod bron un rhan o bump o anheddau yn anaddas.
- 1.3 Mae cynllun strategol y Cynulliad ar gyfer tai, Cartrefi Gwell i Bobl Cymru, yn ystyried bod materion cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol yn gysylltiedig; caiff tai gwael effaith negyddol ddifrifol ar iechyd corfforol ac iechyd meddwl pobl a gall achosi problemau cymdeithasol ac economaidd eraill. At hynny, iechyd gwell a lles yw un o bump prif flaenoriaeth strategaeth gyffredinol y Cynulliad, Gwell Cymru, a chydabyddir bod tai da yn ddylanwad pwysig ar iechyd y boblogaeth.
- 1.4 Mae *Cartrefi Gwell i Bobl Cymru* yn nodi bod y Cynulliad am ddileu tai gwael o bob deiliadaeth (mathau o berchnogaeth) ac mae ganddo darged o ostwng diffyg atgyweirio o hanner (i bedwar y cant o anheddau) erbyn 2005. Mae Cartrefi Gwell i Bobl Cymru hefyd yn nodi bod y Cynulliad am weld ansawdd tai yn gwell. Mae Safon Ansawdd Tai Cymru, a gyhoeddwyd ym mis Ebrill 2002, yn gosod targed cyffredin ar gyfer cyflwr ffisegol yr holl dai yng Nghymru, er mai dim ond ar gyfer tai yn y sector rhentu cymdeithasol y datblygwyd cynlluniau gweithredu penodol i gyrraedd y safon erbyn 2012.
- 1.5 Mae pob polisi yn nodi mai'r perchennog sy'n gyfrifol am wella safon eiddo dan berchnogaeth breifat. Fodd bynnag, ni all rhai perchen-ddeiliaid ofalu am eu heiddo cystal ag eraill. Mae cartrefi sydd ag incwm is yn fwy tebygol o fyw mewn eiddo anaddas; pensynwyr sengl a phobl ifanc sengl sydd â'r incymau isaf a phan fydd y penteulu yn ddi-waith, maent yn fwy tebygol o fyw mewn tai anaddas.

- 1.6 Mae'r polisi ar gyfer adnewyddu tai sector preifat yn newid. Disodlir system o grantiau ar gyfer unigolion a gall awdurdodau lleol benderfynu ar eu polisiau eu hunain i wella cyflwr tai yn eu hardaloedd.

Cwmpas a methodoleg astudiaeth y Swyddfa Archwilio Genedlaethol

- 1.7 Mae tair rhan ychwanegol i'r adroddiad hwn. Trosolwg o'r archwiliad i gyflwr tai yng Nghymru a'r gost o sicrhau ei fod yn cyrraedd y safon yw rhan dau. Mae hyn yn darparu cefndir i raddfa'r broblem a wynebir gan berchen-ddeiliaid yng Nghymru.
- 1.8 Adolygiad lefel uchel o'r trefniadau presennol sydd ar waith i gynorthwyo'r broses o adnewyddu tai sector preifat yw rhan tri ac mae'n ystyried:
 - ▶ yr ystod o grantiau a'r mathau eraill o gymorth sydd ar gael i berchen-ddeiliaid;
 - ▶ faint o gymorth a ddarparwyd yn y degawd diwethaf; a
 - ▶ problemau a nodwyd wrth gynnal y system grantiau bresennol.
- 1.9 Mae rhan pedwar yr adroddiad yn edrych ar ddiwygio'r broses o adnewyddu tai sector preifat ac mae'n nodi:
 - ▶ y newidiadau sy'n digwydd yn y polisi adnewyddu tai sector preifat;
 - ▶ pa nodau sydd ynghlwm wrth y newidiadau; a'r
 - ▶ materion a'r risgiau a allai gyfyngu ar lwyddiant y diwygiadau os na chânt eu rheoli'n briodol.
- 1.10 Cynhaliwyd yr astudiaeth drwy gyfuniad o ymchwil o ddogfennau a gyhoeddwyd naill ai gan y Cynulliad neu gan Adrannau San Steffan, a thrwy gyfnewid â swyddogion allweddol y Cynulliad. Er mwyn asesu'r materion a'r risgiau a allai effeithio ar y diwygiadau, cynhaliodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru weithdy risg a fynychwyd gan swyddogion y Cynulliad, rheolyddion, academyddion ac ymarferwyr. Rhoddir manylion llawn y bobl a fynychodd y gweithdy hwn yn Atodiad 1 i'r adroddiad.

RHAN 2: Stoc a chyflwr tai

2.1 Caiff y sefyllfa dai yng Nghymru ei monitro gan y Cynulliad drwy gasglu ystadegau yn flynyddol (a'u cyhoeddi). Mae'r ystadegau hyn yn seiliedig ar wybodaeth a ddarperir gan awdurdodau lleol ac maent yn cwmpasu nifer yr anheddau a'r gwariant ar grantiau adnewyddu, ymhlith pethau eraill. Darperir gwybodaeth fanylach ar gyflwr tai yng Nghymru gan yr arolygon cyflwr tai. Cynhaliwyd yr arolygon hyn bob pump i ddeng mlynedd a darparant ddarlun manwl o'r cyflwr atgyweirio, cyffredinolrwydd anaddasrwydd, costau sicrhau bod tai yn cyrraedd y safon ac amgylchiadau economaidd-gymdeithasol pobl sy'n byw yng Nghymru. Cwblhawyd yr arolwg cyflwr tai diweddaraf ym 1998 ac mae bellach yn bum mlwydd oed. Comisiynwyd Arolwg newydd ar Anheddau a Chartrefi Cymru gan y Cynulliad a bydd y gwaith maes ar gyfer elfen cyfweld â chartrefi yr arolwg yn dechrau yn 2004.

2.2 Mae rhan hon yr adroddiad yn defnyddio canfyddiadau o broses fonitro'r Cynulliad i ddarparu trosolwg o'r archwiliad i'r stoc tai yng Nghymru, a'i gyflwr. Yn benodol, y meysydd a gwmpesir yw:

- ▶ **stoc tai**, sy'n rhoi darlun o oedran a deiliadaeth tai yng Nghymru; a
- ▶ **chyflwr tai**, sy'n edrych ar lefel yr anaddasrwydd a'r gost amcangyfrifedig i sicrhau bod tai mewn cyflwr gwael yn cyrraedd y safon.

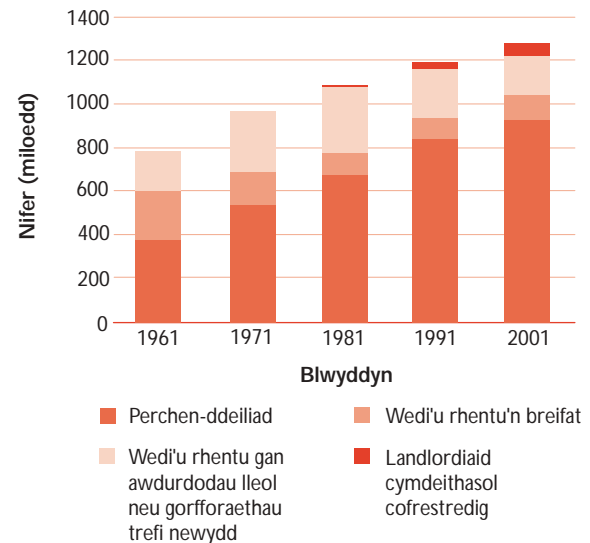
Stoc tai

2.3 Mae 73 y cant o'r tai yng Nghymru yn dai perchen-ddeiliadaeth, sy'n gyfradd uwch na Lloegr lle mae 68 y cant o'r tai yn dai perchen-ddeiliad. Mae lefel perchen-ddeiliadaeth wedi cynyddu'n gyflym yn ystod y deugain mlynedd diwethaf, gyda nifer yr anheddau perchen-ddeiliad yn cynyddu dros hanner miliwn; ym 1961 roedd llai na hanner y tai yn rhai perchen-ddeiliad (48 y cant), gan gynyddu i 71 y cant ym 1971. Mae'r gyfradd gynnydd hon wedi arafu yn ystod y degawd diwethaf pan gynyddodd gan dim ond dau y cant (**gweler Ffigur 1**). O ganlyniad, bu gostyngiad cymharol o ran rhentu gan awdurdodau lleol a'r sector preifat.

Ffigur 1

Nifer yr anheddau yng Nghymru yn y sector perchen-ddeiliad a'r sector rhentu

Mae cyfran y tai perchen ddeiliad wedi cynyddu o lai na hanner yr holl anheddau yn y 1960au i bron tri chwarter o'r anheddau heddiw

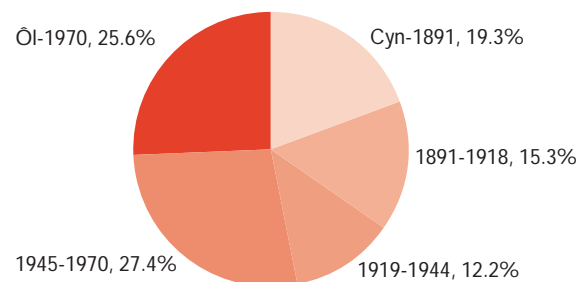


Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Ystadegau Tai Cymru 2002

Ffigur 2

Dyddiad adeiladu anheddau yng Nghymru

Adeiladwyd dros draean o'r eiddo yng Nghymru cyn 1919



Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Ystadegau Tai Cymru 2002

2.4 Adeiladwyd dros draean (35 y cant) o'r eiddo yng Nghymru cyn 1919 (Ffigur 2). Mae hyn yn gyfran uwch o lawer nac yn Lloegr (26 y cant), Gogledd Iwerddon neu'r Alban (21 y cant yr un). Mae eiddo hyn yn broblem gan fod adeiladau yn tueddu dirywio o ganlyniad i effeithiau datguddiad i'r elfennau dros amser. Mae deunyddiau adeiladu a dulliau adeiladu hefyd yn effeithio ar lefel y dirywiad. Fodd bynnag, mae gwneud digon o waith atgyweirio a chynnal a chadw yn chwarae rôl fwy wrth bennu cyflwr eiddo nag y mae oedran yr eiddo ar ei ben ei hun.

Cyflwr tai

Anaddasrwydd

2.5 Daeth y diffiniad safonol a ddefnyddir yng Nghymru ar hyn o bryd ar gyfer addasrwydd tai i bobl fyw ynddynt i rym ym 1990. Mae'n rhaid i anedd fodloni'r holl bwyntiau ar y safon addasrwydd (gweler Ffigur 3) er mwyn cael ei ystyried yn addas i fyw ynddi; fel arall gellid ei datgan yn anaddas o dan Adran 604 Deddf Tai 1985, fel y'i diwygwyd gan Atodlen 9 Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989.

2.6 Gall byw mewn cartref anaddas achosi problemau difrifol i iechyd a diogelwch deiliaid. Ceir risg uwch o ddamweiniau; risg gynyddol o salwch o ganlyniad i leithder neu ddiffyg gwres; a risg o afiechydon o ganlyniad i gyfleusterau paratoi bwyd annigonol neu ddŵr wedi'i halogi. Caiff tŷ ei nodi'n anaddas am nad yw'n bodloni un neu fwy o'r pwyntiau ar y safon addasrwydd a restrir yn Ffigur 3. Ar gyfer anheddau perchen-ddeiliadaeth, y rheswm mwyaf cyffredin dros gael eu datgan yn anaddas yw diffyg cyfleusterau paratoi bwyd digonol, ac yna diffyg atgyweirio difrifol a diffyg tŷ bach wedi'i leoli'n addas i'w ddefnyddio gan y deiliad yn unig. Datblygir System Graddio Iechyd a Diogelwch Tai newydd i ddisodli'r safon addasrwydd am nad yw diffiniad presennol anaddasrwydd yn cwmpasu pob risg i iechyd a diogelwch. Cyhoeddwyd y system hon fel rhan o'r Mesur Tai newydd ym mis Mawrth 2003 a cheir ymgynghori arni tan fis Mehefin 2003. Darperir manylion ar y ffordd y gweithredir y system gan ganllawiau a rheoliadau a bennir gan y Cynulliad maes o law.

Ffigur 3 Safon addasrwydd

Dylai'r anedd:

- ▶ fod yn sefydlog o ran strwythur;
- ▶ bod atgyweirio difrifol;
- ▶ bod heb angen leithder sy'n niweidiol i iechyd y deiliaid;
- ▶ cael darpariaeth ddigonol ar gyfer goleuadau, gwres ac awyru;
- ▶ cael cyflenwad digonol o ddŵr iach drwy bibellau;
- ▶ cael cyfleusterau boddhaol ar gyfer paratoi a choginio bwyd, gan gynnwys sinc gyda chyflenwad boddhaol o ddŵr poeth ac oer;
- ▶ cael tŷ bach sydd wedi'i leoli'n addas i'w ddefnyddio gan y deiliaid yn unig;
- ▶ cael bath neu gawod a basn ymolchi wedi'u lleoli'n addas, gyda chyflenwad boddhaol o ddŵr poeth ac oer, i'w ddefnyddio gan y deiliaid yn unig; a
- ▶ chael system effeithiol ar gyfer draenio dŵr budr a dŵr gwastraff.

Wrth benderfynu ar addasrwydd adeilad sy'n cynnwys fflatiau, rhaid i'r rhannau cyffredin yr adeilad (sef yr ardal y tu allan i'r fflat) gael eu hystyried a'u hasesu hefyd. Dylent fod yn sefydlog o ran strwythur; heb angen atgyweirio difrifol; bod heb leithder; cael darpariaeth ddigonol ar gyfer awyru; a chael system effeithiol ar gyfer draenio dŵr budr, dŵr gwastraff a dŵr arwyneb.

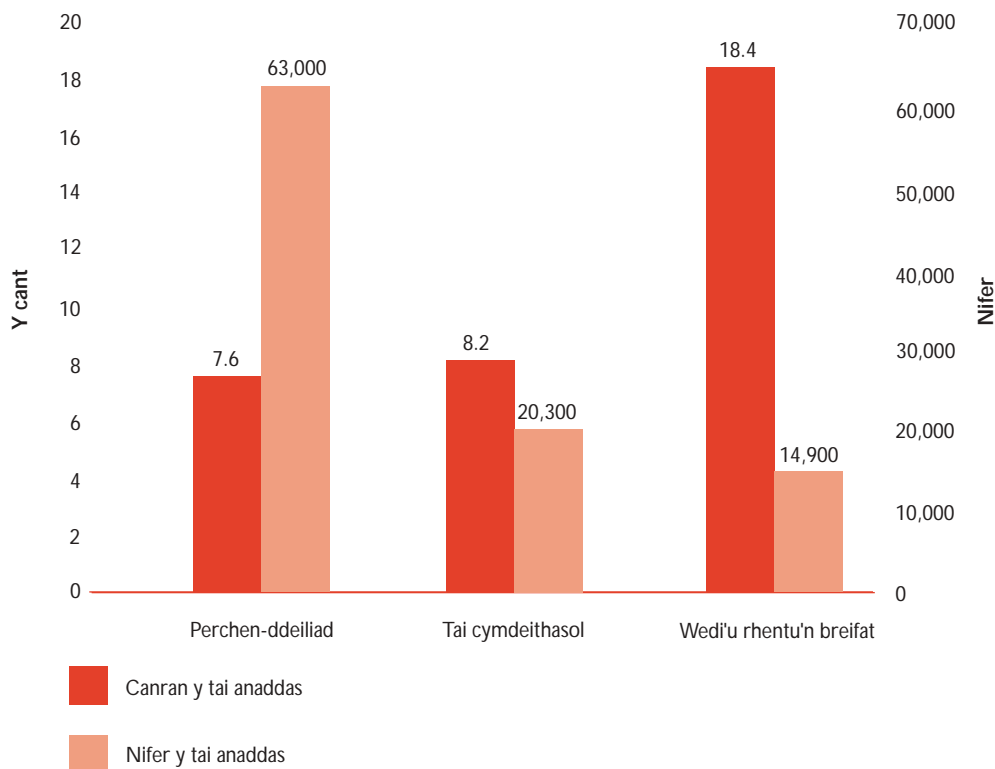
Ffynhonnell: Arolwg o Gyflwr Tai Cymru 1998

2.7 Comisiynwyd Arolwg o Gyflwr Tai Cymru 1998 gan y Swyddfa Gymreig ac fe'i cynhaliwyd o dan gontract gan gyfswelwyr a thirfesurwyr arbenigol. Canfu fod 98,200 o anheddau anaddas yng Nghymru, 8.5 y cant o gyfanswm o 1.16 miliwn o anheddau ar y pryd. Mae perchen-ddeiliaid yn llai tebygol o fyw mewn tai anaddas na phobl sy'n rhentu, gyda 7.6 y cant o anheddau perchen-ddeiliad yn cael eu nodi'n anaddas o'i gymharu â 18.4 y cant yn y sector rhentu preifat. Fodd bynnag, gan fod cyfran fawr o eiddo yn eiddo perchen-ddeiliad, mewn niferoedd absoliwt, mae maint y broblem yn fwy o lawer ar gyfer eiddo o'r fath: caiff 63,000 ohonynt eu nodi'n yn anaddas, gan gyfrannu at 64 y cant o'r tai anaddas yng Nghymru (Ffigur 4).

Ffigur 4

Lefelau'r tai anaddas ym mhob deiliadaeth

Eiddo perchen-ddeiliad sydd â'r lefelau isaf o anaddasrwydd. Mae rhan fwyaf yr eiddo anaddas yn eiddo perchen-ddeiliad gan fod bron tri chwarter yr holl dai yng Nghymru dan berchnogaeth preifat



NODER

Mae tai cymdeithasol yn cynnwys eiddo sydd wedi'u rhentu gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

Ffynhonnell: Arolwg o Gyflwr Tai Cymru 1998

2.8 Nid yw problem tai anaddas wedi'i gwasgaru'n unffurf ledled Cymru. Cymoedd de Cymru sydd â'r chyfrannau uchaf tai anaddas; yn ardaloedd Merthyr Tudful, Rhondda Cynon Taf a Thorfaen mae tua 12 y cant o dai yn cael eu nodi'n dai anaddas. Ardaloedd gwledig yn y gorllewin yw'r rhai nesaf yr effeithir arnynt waethaf, gyda mwy na deg y cant o stoc tai Ceredigion, Sir Benfro a Gwynedd yn cael ei nodi'n anaddas. Ar ben arall y sbectrwm, mae lefelau anaddasrwydd Ynys Môn, Sir y Fflint a Chonwy yng ngogledd Cymru yn llai na phump y cant (Ffigur 5).

2.9 Mae nifer o resymau pam mae'r stoc tai yng Nghymru mewn cyflwr gwaeth na gweddill y Deyrnas Unedig:

- mae gan Gymru gyfran uchel o eiddo hŷn ac adeiladwyd mwy nag un o bob tri cyn 1919 (gweler Ffigur 2). Mae hyn yn gyfran uwch o

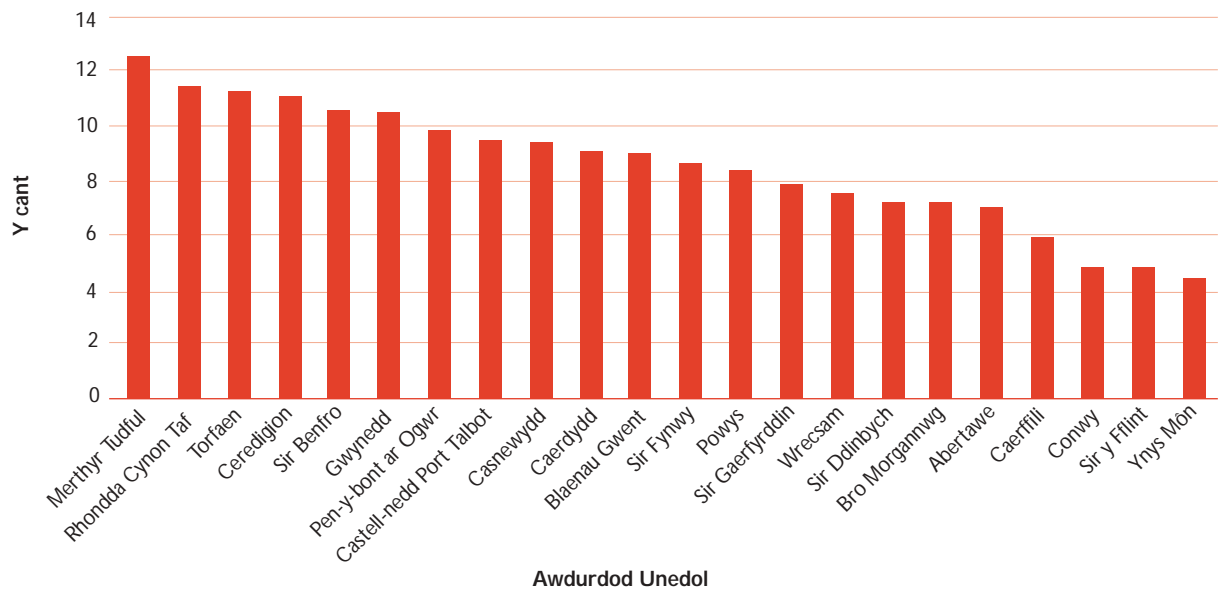
lawer nac yn Lloegr, Gogledd Iwerddon a'r Alban (paragraff 2.4). Oedran yr anedd yw un o'r ffactorau pwysicaf sy'n dylanwadu ar anaddasrwydd a chostau atgyweirio;

- mae lefelau uchel o ran perchenogaeth tai ynghyd ag incwm cyfartalog isel yn golygu bod mwy o berchnogion yn debyg o gael anhawster wrth dalu am atgyweirio;
- mae gwerthoedd eiddo wedi bod yn isel iawn mewn rhai ardaloedd gan wneud buddsoddi mewn atgyweiriadau yn llai deniadol. Fodd bynnag, gallai'r cynnydd diweddar yng ngwerthoedd eiddo ledled Cymru annog perchnogion i ddefnyddio unrhyw ecwiti i wella'u cartrefi.

Ffigur 5

Cyfran yr anheddau anaddas ym mhob awdurdod unedol

Yr eiddo yng nghymoedd de Cymru ac ardaloedd gwledig gorllewin Cymru sydd yn y cyflwr gwaethaf

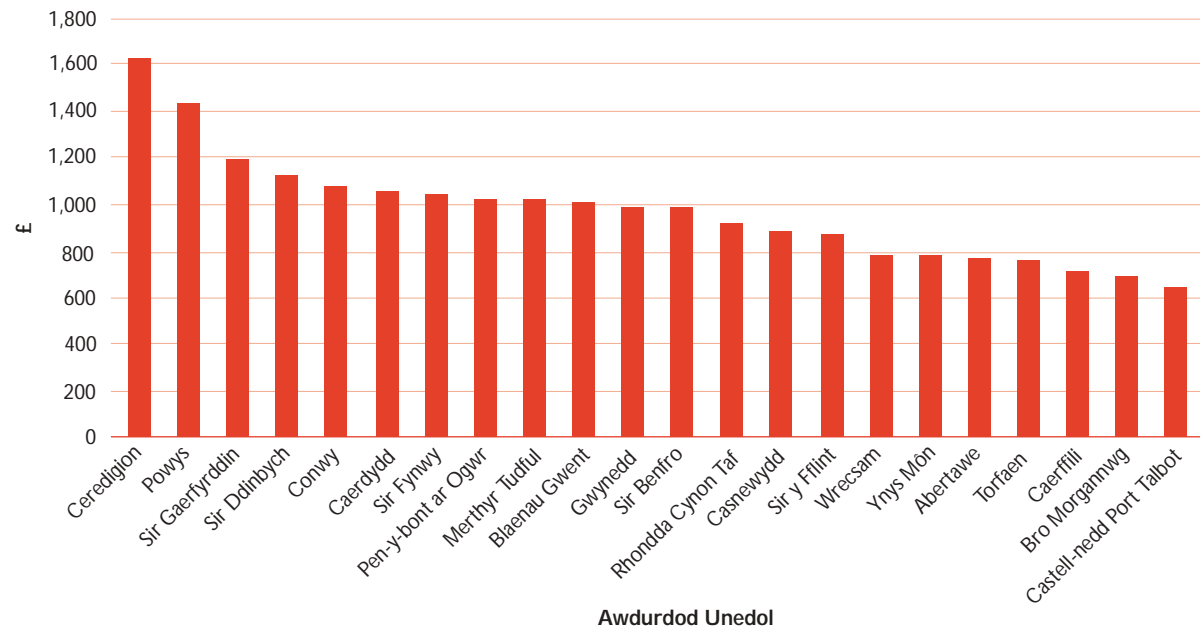


Ffynhonnell: Arolwg o Gyflwr Tai Cymru 1998

Ffigur 6

Costau atgyweirio tai ar gyfartaledd fesul awdurdod unedol

Mae'r costau atgyweirio ar gyfartaledd ar eu uchaf mewn ardaloedd gwledig



Ffynhonnell: Arolwg o Gyflwr Tai Cymru 1998

Costau atgyweirio

2.10 Cyfrifir costau atgyweirio yn yr Arolwg o Gyflwr Tai Cymru 1998 fel mesur o'r gwariant sydd ei angen i atgyweirio'r annedd i safon dda, pa un a yw wedi'i nodi'n addas neu'n anaddas. Mae hyn yn cynnwys sicrhau bod elfennau diffygiol yn gweithio'n iawn a gosod cyfleusterau digonol fel tŷ bach mewnl. Amcangyfrifwyd mai cyfanswm y gost atgyweirio ar gyfer yr holl eiddo yng Nghymru ym 1998 oedd £1.1 biliwn, gydag eiddo perchen-ddeiliaid yn costio tua £788 miliwn i'w hatgyweirio. Amcangyfrifwyd bod y gost atgyweirio ar gyfartaledd ym mhob deiliadaeth ledled Cymru tua £953 yr eiddo. Fodd bynnag, mae costau'n amrywio'n eang ar draws ardaloedd awdurdodau lleol, gyda'r uchaf yng Ngheredigion, sef £1,628, a'r isaf yng Nghastell-nedd Port Talbot, sef £636 (**Ffigur 6**). Mae costau atgyweirio hefyd yn amrywio'n eang rhwng ardaloedd trefol a gwledig, gydag eiddo trefol yn costio £835 ar gyfartaledd i'w hatgyweirio o'i gymharu â £1,440 mewn ardaloedd gwledig. Ffactorau eraill sy'n effeithio ar gostau atgyweirio yw math yr annedd, a'i hoedran: y costau atgyweirio ar gyfartaledd yw £1,080 ar gyfer anheddau ar wahân a £1,070 ar gyfer anheddau teras, o'u cymharu â £840 ar gyfer eiddo pâr. Cost atgyweirio anheddau a adeiladwyd cyn 1919 ar gyfartaledd yw £1,700.

PWYNTIAU ALLWEDDOL

- ▶ Mae gan Gymru lefelau uwch o berchen-ddeiliadaeth na Lloegr, yr Alban neu Ogledd Iwerddon.
- ▶ Adeiladwyd dros draean o'r tai yng Nghymru cyn 1919 ac mae eiddo hŷn yn fwy tebygol o ddirywio, bod mewn cyflwr gwael a chostio mwy i'w hatgyweirio.
- ▶ Canfu'r arolwg diweddaraf o gyflwr tai, a gwblhawyd ym 1998, fod 98,200 o anheddau (8.5 y cant o gyfanswm yr anheddau) yn anaddas yng Nghymru. Mae'r lefel hon yn uwch na Lloegr, yr Alban neu Ogledd Iwerddon.
- ▶ Mewn termau absoliwt, mae maint y broblem o ran tai anaddas yn fwy o lawer yn y sector preifat, gyda 63,000 o eiddo perchen ddeiliaid wedi'u nodi'n anaddas.
- ▶ Amcangyfrifwyd bod cyfanswm y costau atgyweirio ar gyfer yr holl eiddo yng Nghymru ym 1998 yn £1.1 biliwn.

RHAN 3: Y trefniadau presennol ar gyfer adnewyddu'r sector preifat

3.1 Perchen-ddeiliaid a landlordiaid sy'n gyfrifol am gadw eu heiddo mewn cyflwr a cyffredinol dda. O ganlyniad i'r effaith gymdeithasol ehangach a gaiff tai o ansawdd gwael ar y preswylwyr a'r ardal, mae'r Cynulliad a llywodraeth leol yn cynorthwyo perchenogion tai i wella eiddo anaddas. Mae'r trefniadau presennol ar gyfer gwella'r stoc tai yng Nghymru yn seiliedig ar y system grantiau adnewyddu tai a gyflwynwyd yng nghanol y 1980au yng Nghymru a Lloegr. Gwariwyd tua £1.5 biliwn ar grantiau adnewyddu amrywiol gan awdurdodau lleol yng Nghymru er 1990. O fis Gorffennaf 2003, bydd y mecanweithiau ar gyfer adnewyddu tai sector preifat yng Nghymru (a Lloegr) yn newid. Archwilir hyn yn rhan pedwar yr adroddiad hwn.

3.2 Er mwyn egluro pam mae'r newidiadau hyn i'r system grantiau presennol yn angenrheidiol, mae'r rhan hon yr adroddiad yn edrych ar:

- ▶ **weithgaredd adnewyddu**, sy'n cwmpasu'r grantiau sydd ar gael i unigolion, ardaloedd adnewyddu a chliriadau;
- ▶ **cyllid**, gan ddangos y ffyrdd mae'r awdurdodau lleol yn ariannu'r grantiau hyn; a
- ▶ **phroblemau â'r system bresennol**, sef, yn benodol, problemau gweinyddol, amweinyddu a thwyll.

Gweithgaredd adnewyddu

Grantiau i unigolion

3.3 Caiff y ddeddfwriaeth sy'n ategu'r cymorth a ddarperir i atgyweirio tai yn y sector preifat ei rheoli gan dair prif ddeddf:

- ▶ Deddf Tai 1985;
- ▶ Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989; a
- ▶ Deddf Grantiau Tai, Adeiladu ac Adfywio 1996.

Mae deugain o offerynnau statudol ychwanegol sy'n nodi'n fanwl rai o ofnyion y ddeddfwriaeth, fel profi adnoddau'r ceisydd, a darparant rywfaint o hyblygrwydd o ran amodau grantiau ac ad-dalu. Caiff is-ddeddfwriaeth, cymeradwyaethau a chanllawiau, eu cynhyrchu gan y Cynulliad (a chan Ysgrifennydd Gwladol Cymru cyn 1999). O fewn y pwerau hyn, gall awdurdodau lleol lunio eu polisiau eu hunain ar gyfer dyrannu grantiau.

3.4 O dan Ddeddfau 1985 a 1989, cafwyd system orfodol: os aseswyd bod tŷ yn anaddas, roedd yn rhaid i'r awdurdod lleol ddyfarnu grant adnewyddu tai cyhyd ag y byddai'r gwaith arfaethedig yn golygu y byddai'r eiddo yn addas. O ganlyniad i Ddeddf 1996, disodlwyd y drefn grantiau gorfodol gynharach gan grantiau dewisol, ac eithrio rhai grantiau cyfleusterau i'r anabl (gweler paragraffau 3.8 a 3.9). Ymhlith y newidiadau eraill roedd cyflwyno amod preswyliaeth newydd, cryfhau amodau adennill grantiau a disodli Cymorth Mân Waith gyda Chymorth Atgyweirio Cartrefi.

3.5 Mae'r grantiau ar gael drwy wneud cais i'r awdurdod lleol o dan Rannau I ac IV Deddf 1996, ac maent fel y'u rhestrir yn **Ffigur 7**. Gall perchen-ddeiliaid, landlordiaid neu denantiaid cymwys (hynny yw, y tenantiaid hynny y mae dyletswydd arnynt i atgyweirio eu cartrefi) wneud cais am grantiau. Mae'r un grantiau hefyd ar gael i breswylwyr mewn ardaloedd adnewyddu a reolir gan Ran VII Deddf 1989 ac fe'u trafodir yn fanwl ym mharagraffau 3.10 i 3.13.

3.6 Mae gan bob perchen-ddeiliad, landlord neu denant hawl i gyflwyno cais am grantiau ar gyfer adnewyddu tai, ac mae'n ddyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i bennu cais o fewn chwe mis i dderbyn y ffurflen wedi'i chwblhau a'r holl wybodaeth angenrheidiol. Fodd bynnag, mae awdurdodau lleol yn sefydlu eu systemau eu hunain ar gyfer penderfynu pwy fydd yn cael grantiau. Atodir nifer o amodau i'r holl grantiau oherwydd bwriedir iddynt dargedu'r adnoddau cyfyngedig at y rhai sydd angen cymorth fwyaf:

- ▶ mae perchnogion cartrefi yn agored i brawf modd o'u hincwm a'u cynilion i asesu faint y mae angen iddynt ei gyfrannu tuag at gostau'r gwaith, os o gwbl;
- ▶ mae'n rhaid i berchen-ddeiliaid naill ai fod yn rhydd-ddeiliad neu'n ddeiliad prydles gydag o leiaf bum mlynedd o'r brydles yn weddill, ac mae'n rhaid i'r annedd fod yn brif gartref y perchennog neu aelod o'u teulu;
- ▶ mae'n rhaid i geisyddion ddangos eu bod wedi byw yn yr annedd fel eu hunig gartref neu eu prif gartref am y tair blynedd blaenorol, er bod yr amod hwn yn un y gellir ei hepgor gan awdurdodau lleol; ac

Ffigur 7

Grantiau tai sydd ar gael i berchen-ddeiliaid

Mathau o grantiau	Diben
Grant adnewyddu tai	Sicrhau bod annedd yn cyrraedd safon ffitrwydd neu ei thrwsio'n rhesymol. Gellir defnyddio grant adnewyddu tai hefyd i inswleiddio'r cartref neu ddarparu cyfleusterau gwresogi; trefniadau mewnol boddhaol, fel sicrhau y gellir cael mynediad i'r ystafell ymolchi heb fynd drwy ystafell arall; troi anheddau nas defnyddir yn ddigonol yn fflatiau hunangynhwysol; neu waith adfer radon. Gallai amgylchiadau eraill fod yn gymwys yn ôl disgrisiwn yr awdurdod lleol.
Grant rhannau cyffredin	Er mwyn gwella a/neu atgyweirio rhannau cyffredin adeiladau sy'n cynnwys un neu fwy o fflatiau hunangynhwysol. Mae'n rhaid i 'denantiaid deiliad' fyw mewn tri chwarter o'r fflatiau, hynny yw, perchnogion neu denantiaid sy'n byw yn y fflat fel eu hunig gartref neu eu prif gartref. Gellir gwneud ceisiadau naill ai gan y landlord a/neu'r tenantiaid sy'n byw yno. Rhennir cost y gwaith gyda'r holl bobl sy'n byw yn yr adeilad, yn amodol ar brawf modd i bennu faint y mae angen iddynt ei gyfrannu.
Cynlluniau atgyweirio grŵp	Mae'r awdurdod lleol yn trefnu ac yn goruchwyllo gwaith atgyweirio grwpiau o dai o dan y cynlluniau hyn. Mae'r awdurdod lleol yn talu o leiaf 50 y cant o'r costau tra bod y perchnogion yn talu am y costau sy'n weddill drwy wneud cais am grantiau adnewyddu tai â phrawf modd.
Grant adleoli	Er mwyn helpu pobl a symudwyd gan gamau gweithredu clirio i brynu cartref newydd yn yr un ardal. Mae angen i'r perchennog gyfrannu'r rhan fwyaf o unrhyw daliadau iawndal tuag at gost yr eiddo.
Cymorth atgyweirio cartrefi	Er mwyn helpu perchnogion neu denantiaid cymwys ar fudd-daliadau yn seiliedig ar incwm, yr henoed neu'r methodig gyda mân atgyweiriadau, addasiadau neu welliannau (hyd at £5,000), fel diogelu adeiladwaith yr adeilad neu ddiogelu'r preswylwyr rhag perygl. Bwriedir iddo osgoi'r broses gwneud cais fanylach sy'n gysylltiedig â grantiau eraill.
Grantiau cyfleusterau i'r anabl	Er mwyn helpu i addasu cartrefi ar gyfer pobl anabl. [Ceir rhagor o fanylion ar grantiau cyfleusterau i'r anabl ym mharagraffau 3.8 a 3.9]

Ffynhonnell: Grantiau Adnewyddu Tai, Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau

- ▶ os yn llwyddiannus, bydd yn rhaid i'r sawl sy'n cael grant lofnodi tystysgrif yn datgan eu bod hwy, neu eu teulu, yn bwriadu byw yn yr eiddo am gyfnod llawn y grant, sef pum mlynedd ar hyn o bryd. Gellid adfer y grant yn llawn os torrir yr amod hwn ond mae gan yr awdurdod lleol y pŵer i hepgor yr amod hwn mewn rhai amgylchiadau.

3.7 O dan Ran XIV Deddf 1985, mae gan awdurdodau lleol y pŵer i ddarparu benthyciadau ar gyfer gwella cartrefi. Nid oes llawer o awdurdodau lleol wedi ymgymryd â'r opsiwn hwn yng Nghymru, a dim ond Caerdydd a Bro Morgannwg sydd wedi eu defnyddio o gwbl. Yn ystod y chwe mlynedd rhwng 1996-97 a 2001-02, darparwyd £136,000 drwy fenthyciadau mewn perthynas â 31 o anheddau. Nid yw swyddogion y Cynulliad yn gwybod y rheswm dros y defnydd isel hwn o fenthyciadau ar gyfer adnewyddu tai.

Grantiau i bobl anabl

3.8 Mae grantiau cyfleusterau i'r anabl ar gael i bobl ag anabledau er mwyn eu helpu i addasu eu cartrefi a pharhau i fyw yn annibynnol yn eu cartrefi neu ddychwelyd gartref ar ôl aros yn yr ysbyty. Yn wahanol i grantiau eraill, o dan Ddeddf 1996, mae grantiau gorfodol yn parhau ar gyfer rhai mathau o addasiadau (mae adrannau gwasanaethau cymdeithasol awdurdodau lleol yn cyflogi therapyddion galwedigaethol i asesu pa addasiadau sy'n angenrheidiol). Darperir grantiau gorfodol ar gyfer addasiadau hanfodol er mwyn caniatáu i'r person anabl gael mwy o ryddid i symud o amgylch eu cartrefi a chael manteisio ar gyfleusterau hanfodol. Ymhlith yr addasiadau y gellir cael grantiau gorfodol ar eu cyfer mae, er enghraifft, gwella neu ddarparu mynediad i'r ystafell wely, y gegin a'r ystafell ymolchi, neu osod system wresogi addas. Natur yr addasiad sy'n pennu a yw grant yn orfodol ai peidio; mae pob cais am grant yn parhau i fod yn amodol ar brawf modd. Mae grantiau dewisol ar gael ar gyfer amrywiaeth eang o waith arall i wneud cartrefi yn fwy addas ar gyfer llety, lles neu anghenion cyflogaeth y deiliad anabl. Er enghraifft, byddai hyn yn cynnwys addasu ystafell bresennol er mwyn i'r person anabl allu gweithio

gartref. Gall awdurdodau lleol hefyd roi grantiau dewisol pan fydd cost addasiadau o dan y grant gorfodol yn uwch nag uchafswm y grant.

- 3.9 Mae asiantaethau Gofal a Thrwsio sy'n gwella cartrefi yn rhoi help a chynghor i bobl hŷn a phobl anabl ar fynediad i'r system grantiau tai a chynnal gwelliannau yn y cartref drwy ddod ag asiantaethau masnachol, gwirfoddol a statudol ynghyd. Mae'r gwasanaethau a ddarperir gan asiantaethau Gofal a Thrwsio hefyd yn helpu helpu gwella cyflwr y stoc tai a galluogi pobl ddiamddiffyn i aros yn eu cartrefi eu hunain gyhyd â phosibl. Dechreuasant yng Nghymru yn y 1970au ac mae corff cenedlaethol bellach, sef Gofal a Thrwsio Cymru, sy'n cefnogi gwaith 25 o asiantaethau sy'n gwasanaethu pob ardal awdurdod lleol drwy weithio mewn partneriaeth â'r awdurdod lleol a'r cymdeithasau tai. Dechreuodd y Swyddfa Gymreig ariannu asiantaethau Gofal a Thrwsio ym 1987 ac yn 2002-03 rhoddodd y Cynulliad £1.36 miliwn i gefnogi eu gwaith. Bwriedir codi hyn i £3.2 miliwn yn 2003-04.

Ardaloedd adnewyddu

- 3.10 Cyflwynwyd ardaloedd adnewyddu yn Rhan VII o Ddeddf 1989 a pharhaodd yn gymharol ddigyfnewid gan Ddeddf 1996. Er mwyn gwella tai ac amwynderau cyffredinol mewn ardal lle y cyfunir tai gwael â phroblemau cymdeithasol ac amgylcheddol, mae'r awdurdod lleol, preswylwyr a'r sector preifat yn gweithio mewn partneriaeth i gynyddu hyder cymunedol a hyder y farchnad yn nyfodol yr ardal er mwyn helpu i wyrdroi'r broses o ddirywiad. Mae'n rhaid cynnal asesiad adnewyddu ardal manwl yn gyntaf er mwyn ystyried camau gweithredu amgen yn drylwyr ac yn systematig. Mae'r asesiad adnewyddu ardal yn ystyried amrywiaeth o faterion gan gynnwys diffinio ffiniau, asesiad economaidd, ymarferoldeb technegol ac asesiad economaidd-gymdeithasol. Mae'r ardal adnewyddu mewn grym am ddeng mlynedd.
- 3.11 Ariennir ardaloedd adnewyddu gan awdurdodau lleol (a all wneud cais i'r Cynulliad am arian ychwanegol), a gallant hefyd ddenu buddsoddiad gan y sector preifat ac asiantaethau eraill. Ymhlith y mathau o faterion sy'n gymwys mae gwella golwg allanol adeiladau yn yr ardal a'r ardal o'u hamgylch; gwella'r broses o reoli traffig a gwaith ar y ffyrdd; tirlunio ardaloedd bach o dir; a darparu cyfleusterau yn y gymuned.

- 3.12 Yn 2001-02, roedd 28 o ardaloedd adnewyddu ar waith ar draws 16 o'r 22 o ardaloedd awdurdodau unedol yng Nghymru, yn cwmpasu cyfanswm o 26,832 o anheddau. Mae gan Gaerffili a Gwynedd bedair ardal yr un, mae un cynllun neu ddau ar waith gan bedwar awdurdod ar ddeg tra nad oes gan y chwe awdurdod sy'n weddill un ohonynt. Gwariwyd bron £18 miliwn gan awdurdodau lleol ar grantiau adnewyddu cartrefi, cynlluniau atgyweirio grŵp, caffaeliadau a gwarediadau, gwaith amgylcheddol ac ardaloedd clirio, gwaith dymchwel a chau mewn ardaloedd adnewyddu yn ystod 2001-02. Dangosir dwy astudiaeth achos o ardaloedd adnewyddu llwyddiannus yn **Astudiaethau Achos A a B.**

Astudiaeth Achos A: Ardal Adnewyddu Oakdale, Caerffili

Datganwyd Oakdale yn ardal adnewyddu ym 1992 yn dilyn asesiad adnewyddu ardal manwl a amlygodd y problemau difrifol sy'n amlwg yn y pentref. Roedd angen buddsoddiad sylweddol ar yr ardal, nid yn unig oherwydd ei phroblemau tai, ond o ganlyniad i angen am wella cyfleusterau yn y gymuned hefyd. Daeth yr asesiad i'r casgliad os na roddid terfyn ar y dirywiad, ei bod yn debygol y byddai pobl ifanc y pentref yn parhau i allfudo, gan adael poblogaeth oedrannus ar ôl, a lleihau'r cyfle i fewnfuddsoddi. Gweithredodd cyn Gyngor Bwrdeistref Islwyn raglen wedi'i chynllunio'n strategol o waith atgyweirio grŵp a bloc, gyda'r nod o ymdrin â'r lefelau uchel o anaddasrwydd tai o fewn tair i bum mlynedd i'r datganiad. Ynghyd â hyn, dilynodd yr awdurdod lleol raglen o waith amgylcheddol a darpariaeth gymdeithasol yn targedu materion a nodwyd gan breswylwyr fel blaenoriaeth yn ystod yr asesiad adnewyddu ardal. Atgyweiriwyd cyfanswm o 439 o dai, gan gynnwys gwneud 397 o dai anaddas yn addas. £9.2 miliwn oedd y gwariant dros y deng mlynedd gan gynnwys £2.6 miliwn o'r sector preifat ac asiantaethau eraill. Denwyd buddsoddiad pellach drwy adfer tir yn nghyn Lofa Oakdale a thrwy waith adeiladu gan ddatblygwyr tai. Dangosodd arolwg diweddar o breswylwyr fod y pentref yn lle sylweddol well i fyw ynddo o ganlyniad i'r camau gweithredu adnewyddu ardal a cheir rhywfaint o arwyddion o welliannau i iechyd y preswylwyr.

Ffynhonnell: Cyngor Bwrdeisdref Sirol Caerffili

Astudiaeth Achos B: Cyngor Gwynedd

Ar hyn o bryd, mae pedair ardal adnewyddu yng Ngwynedd gyda'r cyntaf yn dechrau ym mis Mawrth 1993 ym Methesda. Rhyngddynt, atgyweiriwyd cyfanswm o 1,346 o dai am gost gros o £17.4 miliwn. Ymagwedd arloesol gan yr awdurdod lleol fu cyflwyno a gweithredu menter Adnewyddu â Gofal ar ffurf cynllun peilot er mwyn cynnal mân atgyweiriadau ar gyfer yr oedranus a'r methodig tra'n aros i'r grŵp atgyweirio ddechrau yn ddiweddarach.



Ffynhonnell: Cyngor Gwynedd

- 3.13 Crewyd ardaloedd adnewyddu er mwyn canolbwyntio sylw ac adnoddau ar dai mewn ardaloedd sydd wedi dirywio a oedd yn creu amrywiaeth o broblemau cymdeithasol ac economaidd a lle mai ymagwedd gydlynus tuag at adfywio oedd yn cynnig yr ateb mwyaf addas. Daw'r ymagwedd hefyd â manteision o'r darbodusrwydd maint a ddaw yn ei sgil. Fodd bynnag, drwy dargedu cymorth at yr holl dai mewn ardal arbennig, un canlyniad yw y bydd rhai perchenogion yn cael help cyn eraill y tu allan i'r ardal adnewyddu lle y mae'r eiddo mewn cyflwr gwaeth.

Cliriadau

- 3.14 Yn y cyfnod ar ôl y rhyfel, ffafriwyd dymchwel, ynghyd ag adeiladu tai ar raddfa fawr gan y cyngorau a'r sector preifat, fel dull o wella ansawdd a nifer y tai, ac erbyn y 1960au roedd bron 3,000 o dai y flwyddyn yn cael eu dymchwel. O ganlyniad i'r polisi hwn, cafwyd gwelliant dramatig yn y stoc tai drwy gael gwared ar y slymiau gwaethaf a bodloni'r rhan fwyaf o'r galw am dai. Yn dilyn hyn, gostyngodd y gweithgaredd clirio dros y ddau ddegawd diwethaf o gyfartaledd o 1,500 bob blwyddyn rhwng 1975 a 1979 i 394

rhwng 1996-97 a 1999-2000 gan mai adnewyddu yn hytrach na dymchwel oedd prif elfen y polisi adnewyddu tai. Ers hynny, bu gwrthdroad yn y duedd ostyngol hon gyda 1,050 o anheddau yn cael eu dymchwel yn 2001-02.

Cyllid

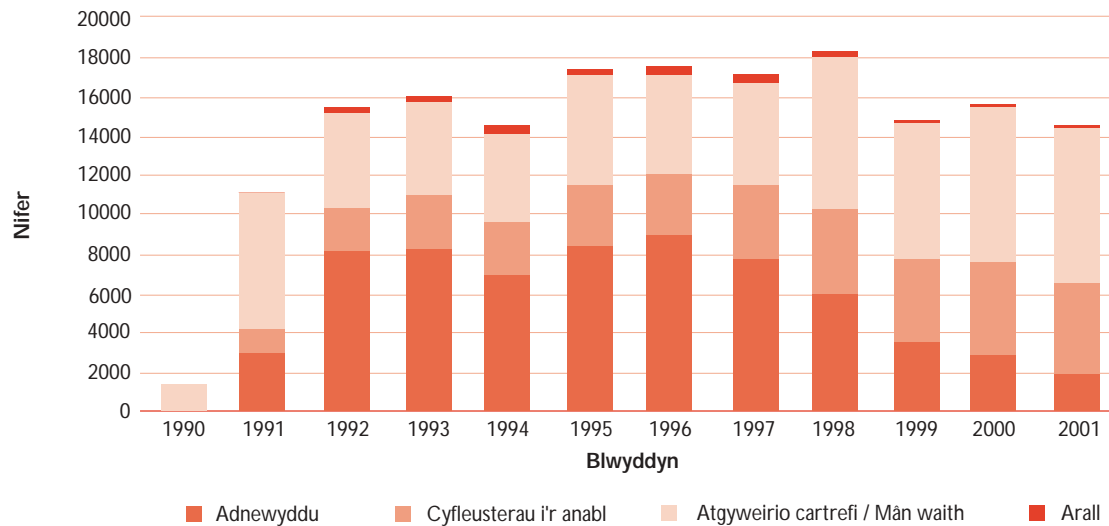
Gwariant gan awdurdodau lleol

- 3.15 Gwariwyd tua £1.4 biliwn ar adnewyddu yn y sector preifat gan awdurdodau unedol yng Nghymru o dan Ddeddfau 1989 a 1996. Dyrannwyd bron 160,000 o grantiau unigol yn y degawd 1990-2000 i gartrefi yng Nghymru. Cyrhaeddodd y nifer o grantiau adnewyddu tai ei frig ym 1996 ar 8,870, ac yna gostyngodd yn gyflym erbyn 2001 i un rhan o bump o'r lefel ym 1996, sef 1,860. Mae darpariaeth grantiau cyfleusterau i'r anabl wedi bod yn cynyddu; mae nifer y grantiau wedi'u cwblhau y flwyddyn wedi dyblu o ran maint a gwerth ers dechrau'r 1990au fel bod dros 4,660 o grantiau wedi'u cwblhau yn 2001, sef cyfanswm gwerth o bron £28 miliwn. Bu cynnydd sylweddol hefyd yn nifer y grantiau cymorth llai ar gyfer mân waith/atgyweirio cartrefi a ddyfarnwyd, sef o tua 5,000 ym 1996 i 7,800 yn 2001 (**Ffigur 8**).
- 3.16 Er bod cyfanswm y grantiau a ddyfarnwyd wedi aros yn weddol ddigynffwrdd dros y blynyddoedd diwethaf, mae'r gwariant wedi bod yn gostwng ers cyflwyno Deddf 1996. Bu'r rhan fwyaf o'r gwariant ar gyfer grantiau adnewyddu tai (**Ffigur 9**). Mae cyfartaledd y grant adnewyddu tai a'r grant a ddyfarnwyd ar gyfer mân waith wedi cynyddu ers canol y 1990au (**Ffigur 10**). Bu'r buddsoddiad mewn tai yng Nghymru yn gyfatebol uwch nag yn Lloegr am gryn amser o ganlyniad i lefelau uwch o anaddasrwydd. Ar £19,000 y ceisydd, mae'r grantiau adnewyddu tai yng Nghymru ar gyfartaledd bron ddwywaith y symiau ar gyfartaledd yn Lloegr, sef £10,500 yn 2000-01.
- 3.17 Mae'r gwariant ar adnewyddu'r sector preifat yn amrywio ar draws yr awdurdodau unedol yng Nghymru. Dengys **Ffigur 11** werth y grantiau adnewyddu tai, grantiau cyfleusterau i'r anabl, cymorth atgyweirio cartrefi a grantiau eraill a gwblhawyd yn 2001. Mae'r swm a wariwyd gan bob awdurdod unedol ar y cyfan yn gyson â nifer yr anheddau a leolir yno ond mae'r defnydd a wneir o'r gwahanol fathau o grantiau yn amrywio'n sylweddol o un awdurdod i'r llall.

Ffigur 8

Nifer y grantiau adnewyddu sector preifat a ddarparwyd o dan Ddeddfau 1989 a 1996

Mae nifer cyffredinol y grantiau wedi gostwng ychydig ers 1996, ond mae nifer y grantiau adnewyddu bellach yn un rhan o bump o lefel 1996

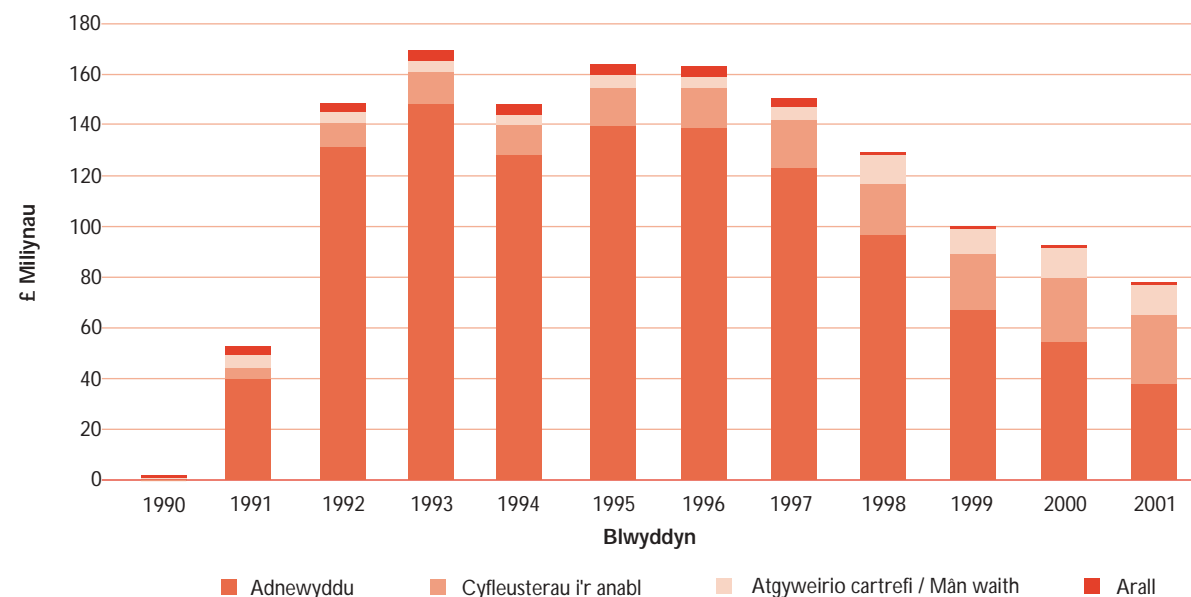


Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Ystadegau Tai Cymru 2002 ac Ystadegau Tai Cymru 1999

Ffigur 9

Gwerth yr holl grantiau adnewyddu sector preifat a gwblhawyd o dan Ddeddfau 1989 a 1996

Mae gwerth yr holl grantiau tai sydd wedi'u cwblhau wedi haneru ers 1996

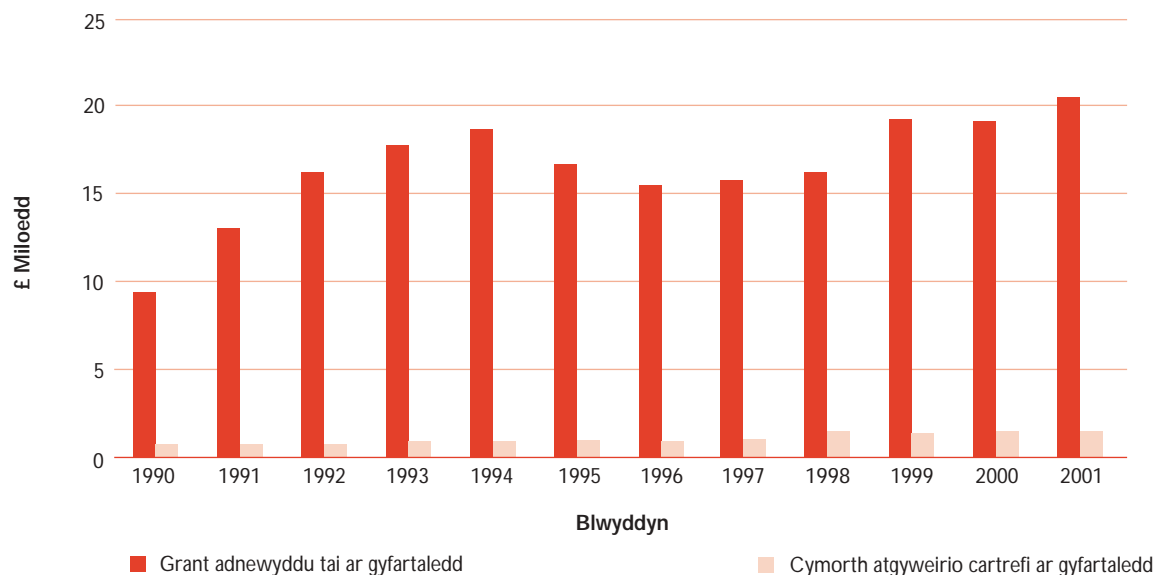


Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Ystadegau Tai Cymru 2002 ac Ystadegau Tai Cymru 1999

Ffigur 10

Grant adnewyddu tai a chymorth atgyweirio cartrefi/mân waith ar gyfartaledd

Mae cyfartaledd y grantiau ar gyfer adnewyddu tai a chymorth atgyweirio cartrefi wedi cynyddu ers canol y 1990au



Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Ystadegau Tai Cymru 2002 ac Ystadegau Tai Cymru 1999

Ariannu gwariant awdurdodau lleol

3.18 Ym 1999, cyflwynodd y Cynulliad drefniadau newydd ar gyfer gwariant cyfalaf gan awdurdodau lleol yng Nghymru. Roedd hyn yn cynnwys diddymu grantiau cyfalaf penodol ar gyfer adnewyddu tai sector preifat. Felly, cyfrifoldeb pob awdurdod lleol yw pennu faint y mae'n dymuno ei ddrynnu i bob gweithgaredd, yn hytrach na meysydd eraill o wariant. Yn ogystal, gall awdurdodau lleol wneud cynnig ar gyfer adnoddau ychwanegol i ariannu ardaloedd adnewyddu a chynlluniau tai strategol. Yn 2002-03, dyrannwyd £51 miliwn gan y Cynulliad i gefnogi'r cynlluniau hyn.

anheddu â phobl yn byw ynddynt yn anaddas ym 1996. Mae cyfartaledd y costau atgyweirio hefyd wedi gostwng, o £1,953 (ar brisiau 1998) ym 1986 i hanner y lefel honno, sef £953, ym 1998. Mae'n anodd cymharu Cymru â Lloegr, yr Alban a Gogledd Iwerddon gan fod pob gwlad yn defnyddio diffiniadau gwahanol i gyfrifo costau atgyweirio tai. Nid yw ychwaith yn bosibl priodoli gostyngiad mewn lefelau anaddasrwydd yn uniongyrchol i wariant adnewyddu tai, gan y bydd llawer o ffactorau eraill, fel y gyfradd adeiladu tai newydd, hefyd yn cael effaith ar hyn.

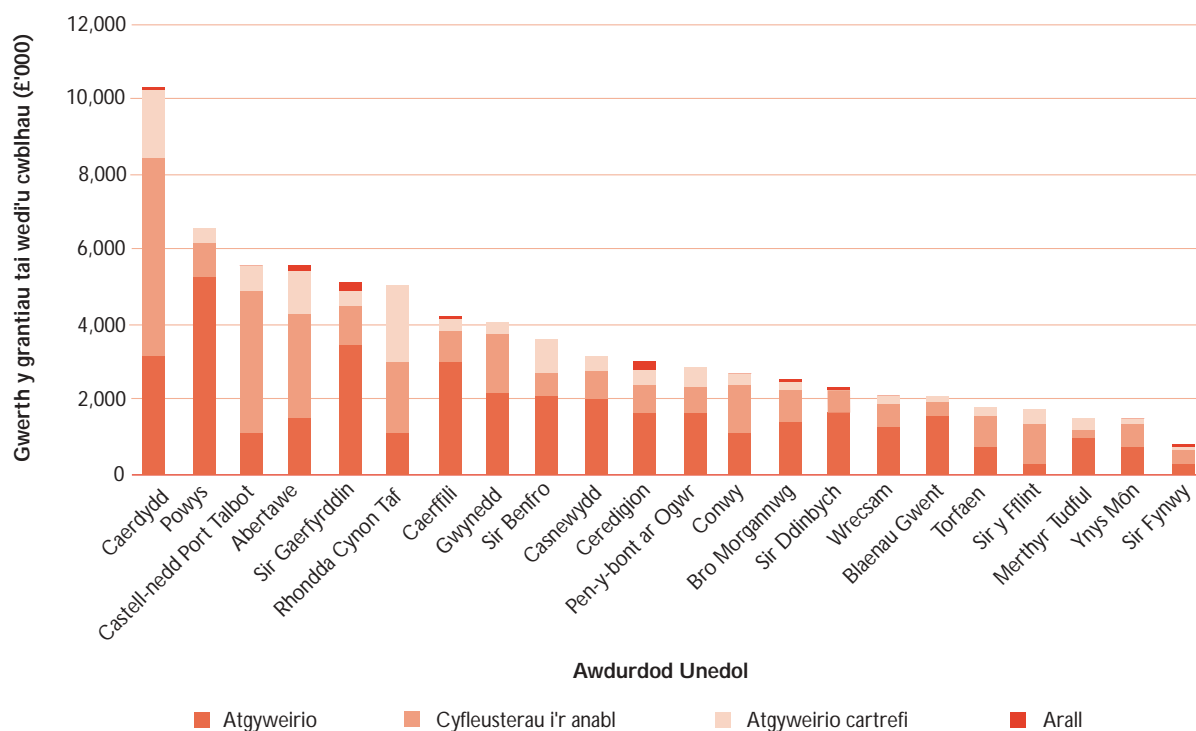
Effaith gwariant adnewyddu tai

3.19 Yn ôl yr arolwg cyflwr tai diweddaraf, a gyhoeddwyd ym 1998, bu gostyngiad sylweddol yng nghyfran yr anheddu a nodwyd yn anaddas dros y degawd blaenorol. Roedd y gyfradd anaddasrwydd yn 8.5 y cant ym 1998, yn gostwng o 13.4 y cant ym 1993 a 19.5 y cant ym 1986. Mae tua hanner yr anheddu anaddas hyn mewn cyflwr diffyg atgyweirio difrifol. Mae cyfartaledd y lefelau o anaddasrwydd yn parhau i fod yn uwch yng Nghymru nag yn Lloegr, lle'r oedd 6.5 y cant o'r

Ffigur 11

Gwerth y grantiau tai a ddarparwyd ym mhob awdurdod unedol yn 2001

Mae gwerth y grantiau a'r math o grantiau yn amrywio'n sylweddol rhwng ardaloedd awdurdodau lleol



Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru, Ystadegau Tai Cymru 2002

Problemau gyda'r system bresennol

3.20 Twyll a chamweinyddu yw'r prif broblemau gyda'r system bresennol ond mae anawsterau wrth weinyddu'r system hefyd yn amlwg.

Problemau gweinyddol

3.21 Amlygir yr anawsterau wrth reoli'r system grantiau tai gan adroddiadau'r Arolygiadau Gwerth Gorau ar weinyddu gwasanaethau tai y sector preifat. Mae'r adroddiadau hyn yn seiliedig ar adolygiadau o wasanaethau gan Arolygiaeth Tai y Comisiwn Archwilio ac fe'u cynlluniwyd i ddangos i'r awdurdod lleol, y cyhoedd a'r Cynulliad pa mor dda y mae'r awdurdod lleol yn darparu gwasanaethau, yn ogystal â lledaenu arfer gorau ar draws y maes. Cyhoeddwyd yr adroddiad cyntaf ar wasanaethau adnewyddu tai y sector preifat ym mis Mawrth 2001 a chwblhawyd adroddiadau ers hynny ar gyfer pum awdurdod lleol yng Nghymru

(Blaenau Gwent, Ceredigion, Castell-nedd Port Talbot, Powys ac Abertawe. Dim ond un, sef Abertawe, a oedd yn cynnig gwasanaeth da yn ôl yr adroddiadau, ac ystyriwyd bod y lleill i gyd yn cynnig gwasanaeth gweddol.

3.22 Y problemau allweddol a nodwyd yn yr adroddiadau Gwerth Gorau oedd:

- hysbysebu'r gwasanaeth. Yn ôl y rhan fwyaf o awdurdodau lleol, nid ydynt yn hysbysebu argaeledd grantiau adnewyddu tai am eu bod yn ei chael hi'n anodd ymdopi â'r ceisiadau a dderbynnir yn barod. Golyga hyn nad yw llawer o'r rhai sydd â'r angen mwyaf yn debygol o wybod y gallent fod yn cael cymorth;
- gweithdrefnau ar gyfer dogni a rheoli rhestrau aros. Roedd Deddfau 1985 a 1989 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ddarparu grantiau gorfodol i'r holl bobl y mae

eu heiddo wedi'u datgan yn anaddas. Golygai hyn fod gan y rhan fwyaf o awdurdodau lleol system lle'r oedd ceisyddion yn gwneud cais ac yna'n aros eu tro i gael eu hasesu ac yn y pen draw, os byddent yn bodloni'r holl feini prawf, dyfernid grant iddynt. Mae hyn wedi arwain at restrau aros hir iawn mewn rhai ardaloedd gyda cheisyddion yn parhau i fod ar y rhestr ar ôl deng mlynedd yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent. Yng Nghyngor Sir Castell-nedd Port Talbot roedd y sefyllfa yn waeth gyda 3,000 o bobl ar restr aros y cyfrifwyd y byddai'n cymryd 71 blynedd i'w chlirio ar eu cyfraddau cymeradwyo presennol. Erbyn hyn, mae llawer o awdurdodau lleol wedi sefydlu systemau yn seiliedig ar bwytiau er mwyn blaenoriaethu grantiau i'r rhai hynny sydd eu hangen fwyaf;

- ▶ darparu gwybodaeth ar y broses gwneud cais a rheoli'r rhestrau aros. Ni hysbyswyd yr ymgeiswyr hynny a oedd yn bodloni'r meini prawf o'r dull a ddefnyddiwyd i ddyrannu pwyntiau na pha mor hir y byddai'n rhaid iddynt aros. Anaml iawn y rhoddwyd gwybodaeth i ymgeiswyr ar ffyrdd amgen o ddatrys eu problemau tai. Byddai hyn wedi bod yn ddefnyddiol i'r rhai nad oeddent yn debygol o fodloni'r holl feini prawf;
- ▶ costau gweinyddu uchel. Mewn rhai awdurdodau lleol roedd y gost o weinyddu cymorth atgyweirio cartrefi yn uwch na'r grantiau a ddyfarnwyd; a
- ▶ gwasanaeth anghyson ledled y wlad. Ym Mhowys, nododd yr adroddiad Gwerth Gorau ei bod yn cymryd 14 gwaith yn hwy i eiddo gael eu hasesu yn Sir Frycheiniog nag yn Sir Drefaldwyn.

Camweinyddu

- 3.23 Sefydlwyd y Comisiwn dros Weinyddiaeth Leol yng Nghymru (Ombwdsmon Llywodraeth Leol Cymru) ym 1974 i ymchwilio i gwynion gan y cyhoedd bod camweinyddu gan awdurdodau lleol wedi peri iddynt ddiodeff anghyfiawnder. Gwneir tua 850 o gwynion i'r Ombwdsmon bob blwyddyn, gyda thraean ohonynt yn dueddol o ymwneud â materion tai cyffredinol. Ers 1994, mae'r Ombwdsmon wedi ymdrin â 148 o gwynion mewn perthynas â grantiau tai. O'r rhain, arweiniodd 27 at adroddiad cyhoeddus yn canfod camweinyddu sydd

Astudiaeth Achos C: Cwyn yr ymchwiliodd yr Ombwdsmon iddi yn ymwneud â chyn Gyngor Bwrdeistref Taf Elái

Gwnaed cwyn gan landlord fod yr oedi wrth brosesu ei gais am grant adnewyddu tai gan Gyngor Bwrdeistref Taf Elái wedi arwain at golli elw o £20,000. Ymwelodd swyddog iechyd yr amgylchedd â'r eiddo a datganwyd ei fod yn anaddas ym mis Chwefror 1991. Yna, gwnaeth yr achwynydd gais am grant adnewyddu tai i ddarparu cyfleusterau safonol ar gyfer ystafell ymolchi a chegin.

Problem Cyngor Taf Elái oedd bod y galw am grantiau gorfodol yn mynd y tu hwnt i'r arian a oedd ar gael. Yn ystod y cyfnod pan wnaeth yr achwynydd ei gais roedd tua 3,000 o bobl ar y rhestr aros. Ar y dechrau, er mwyn ceisio ymdrin â'r polisi hwn ar gyfer pennu pwy fyddai'n derbyn grant, roedd y ceisiadau yn cael eu graddio mewn trefn gronolegol. Ond ym mis Gorffennaf 1990, cyflwynwyd system i flaenoriaethu. Fodd bynnag, ni hysbyswyd y cyhoedd am y posibilrwydd o gael blaenoriaeth na'u rhesymau pam y byddai achos penodol yn cael blaenoriaeth.

Sefydlodd y Cyngor is-bwyllgor tai i wneud argymhellion i'r pwyllgor tai o ran cymeradwyo neu wrthod rhoi blaenoriaeth ar gyfer grantiau adnewyddu. Roedd dau o'r saith aelod o'r is-bwyllgor wedi gwneud cais am grantiau eu hunain. Mewn dau achos pellach, datganodd y cynghorwyr ddiddordeb gan fod yr ceisydd yn berthynas, ond nid adawsant wrandwadiad yr is-bwyllgor. Roedd hyn yn groes i God Ymddygiad y Cyngor. Roedd canfasio yn gyffredin ac yn dueddol o wobrwyo'r ceisyddion hynny a allai roi'r pwysau mwyaf. Diddymwyd y system blaenoriaeth ym mis Ebrill 1994.

Cyhoeddwyd adroddiad yr Ombwdsmon ym mis Mawrth 1996. Canfu mai'r prif anghyfiawnder oedd i denantiaid yr achwynydd y bu'n rhaid iddynt fyw mewn eiddo anaddas am fwy na phum mlynedd. O ganlyniad, roedd y tenantiaid wedi prynu'r eiddo oddi wrth yr achwynydd ac argymhellodd yr Ombwdsmon y dylid caniatáu eu cais am grant ar unwaith. Hysbyswyd yr awdurdod lleol hefyd bod yn rhaid iddo ystyried gofyn i un o'r cynghorwyr a dderbyniodd grant i'w ad-dalu.

Ffynhonnell: Y Comisiwn dros Weinyddiaeth Leol yng Nghymru

wedi peri anghyfiawnder, gyda'r gweddill yn cael eu setlo'n foddhaol naill ai gydag adroddiad cyhoeddus, neu heb un. Mae hyn yn gyfran ddibwys o gyfanswm y grantiau a ddyfarnwyd (130,000 ers 1994). Roedd dros hanner y cwynion yn canolbwyntio ar oedi annerbyniol roedd ceisyddion grantiau wedi diodeff.

3.24 Roedd un o'r achosion mwyaf difrifol yr ymchwiliwyd iddo gan yr Ombwdsmon, ac y cyflwynwyd adroddiad arno yn dilyn hynny ym mis Mawrth 1996, yn ymwneud â chwyn mewn perthynas â chyn Gyngor Bwrdeistref Taf Elái, a chymerodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf gyfrifoldeb drosti. Mae **Astudiaeth Achos C** yn nodi natur y gwyn a chanlyniadau'r ymchwiliad yr ymgymerodd yr Ombwdsmon ag ef.

Twyll

3.25 Yn 2001, cynhyrchodd yr Adran Drafnidiaeth, Llywodraeth Leol a'r Rhanbarthau fel yr oedd bryd hynny adroddiad ar dwyll yn rhaglen grantiau adnewyddu tai y sector preifat a grantiau cyfleusterau i'r anabl. Mae'r adroddiad hwn yn defnyddio data'r Comisiwn Archwilio sy'n dangos bod y gyfradd twyll a ganfuwyd ym 1998-99 yn uwch o lawer am bob mil o grantiau a dalwyd yng Nghymru nac yn Lloegr: roedd gan Gymru 2.2 achos o weithgaredd twyllodrus fesul mil o grantiau a dalwyd o'i gymharu â chyfradd Lloegr o 0.4. Nid yn unig roedd y gyfradd twyll a ganfuwyd yn uwch yng Nghymru ond ymddangosai ei bod yn cynyddu hefyd, tra'r oedd yn gostwng yn Lloegr yn ôl pob sôn. Yn dilyn hyn, cyflwynodd y Comisiwn Archwilio adroddiad yn nodi er bod dros 30 o achosion o dwyll grantiau adnewyddu y flwyddyn yng Nghymru yn ystod y blynyddoedd diwethaf, a oedd yn werth tua £250,000, roedd hyn wedi gostwng yn sylweddol i 8 achos yn costio £54,000 ym 1999-2000.

3.26 Eglurhad yr Adran Drafnidiaeth, Llywodraeth Leol a'r Rhanbarthau dros y lefelau uwch o dwyll a ganfuwyd yng Nghymru oedd yr ymwybyddiaeth fwy o dwyll o ganlyniad i rai achosion proffil uchel a bod hyn wedi arwain at ganllawiau gwell ar ganfod twyll. Yn ogystal, roedd y nifer llai o awdurdodau yng Nghymru yn golygu y gallent rwydweithio'n well a rhannu arfer da, gyda'r nod o leihau twyll. Hefyd, canfu adroddiad yr Adran Drafnidiaeth, Llywodraeth Leol a'r Rhanbarthau fod twyll yn fwy tebygol o ddigwydd mewn ceisiadau ar gyfer grantiau adnewyddu tai nac mewn ceisiadau ar gyfer grantiau cyfleusterau i'r anabl a chymorth atgyweirio cartrefi. Nid yw grantiau o werth llai mor ddeniadol i weithgaredd twyllodrus gan y bydd y gwobrau yn llai. Wrth i adnewyddu yn y sector preifat symud tuag at swm llai o gymorth atgyweirio cartrefi (uchafswm gwerth grant o £5,000), mae lefelau twyll yn debygol o ostwng.

3.27 Gall twyll ddigwydd ym mhob cam o'r broses gwneud cais am grant. Yn ôl yr Adran Drafnidiaeth, Llywodraeth Leol a'r Rhanbarthau, mae'r mathau o dwyll yn disgyn i'r categorïau canlynol, yn ôl trefn amllder:

- ▶ y ceisyddion yn camgyfleu eu sefyllfa ariannol drwy fethu datgan eu holl ffynonellau incwm neu gynllion neu fethu cynnwys incwm yr holl breswylwyr sy'n byw yn yr eiddo sy'n gweithio. Dyma'r ffynhonnell twyll fwyaf arwyddocaol, o ran nifer y grantiau a gwerth y grantiau. Fel arall, gallai deiliad y teitl drosglwyddo ei berchenogaeth o'r eiddo i aelod tlotach o'r teulu;
- ▶ gor-hawlio gwerth y gwaith a wnaed. Gallai hyn gynnwys cydgyllwynio rhwng yr ceisydd (neu eu hasiant, fel pensaer neu syrfewr) a'r contractwr wrth gyflwyno cais am swm uwch na chost wirioneddol y gwaith. Gallai hyn fod yn ystod y cam gwneud cais pan fydd yn rhaid i'r ceisydd gyflwyno dau amcangyfrif ar gyfer cost y gwaith neu gallai ddigwydd pan ofynnir am daliadau ychwanegol ar gyfer gwaith nas rhagwelwyd. Mae'r enghraifft yn **Astudiaeth Achos D** yn dangos twyll cymhleth yn cynnwys cydgyllwynio rhwng nifer o bobl;
- ▶ torri amodau rhagarweiniol neu ddeiliadaeth ar ôl cael cymeradwyaeth. Er enghraifft, ceisydd yn honni ei fod yn berchen ar yr eiddo pan nad yw'n berchen arno, neu'n datgan y bydd yn byw yn yr eiddo ar ôl ei adnewyddu, ond wedyn ddim yn gwneud hynny;
- ▶ peidio â hysbysu ynghylch gwerthu eiddo o fewn pum mlynedd. Ni chanfu astudiaeth yr Adran Drafnidiaeth, Llywodraeth Leol a'r Rhanbarthau fod hon yn broblem fawr gan mai dim ond dau y cant o werth y twyll a ganfuwyd yn yr awdurdodau lleol a arolygwyd oedd hyn. Dywedodd rhai awdurdodau lleol nad ydynt yn mynd ar drywydd pobl a oedd wedi symud o fewn y cyfnod o bum mlynedd o ganlyniad i newidiadau mewn amgylchiadau personol ond y byddant yn mynd ar drywydd landlordiaid neu'r rhai y credir eu bod wedi gwerthu eu heiddo am resymau hapfasnachol;
- ▶ twyll yn ymwneud â'r broses gwneud cais a chymeradwyo y gall swyddogion grantiau ymgymryd ag ef. Canfu astudiaeth yr Adran Drafnidiaeth, Llywodraeth Leol a'r Rhanbarthau fod hyn yn debygol o fod ar lefel

isel gan fod awdurdodau wedi gweithredu systemau rheoli a gynlluniwyd i atal gweithgareddau o'r fath. Yn ôl adroddiad Arolygiad Gwerth Gorau y Comisiwn Archwilio, mae Cyngor Sir Powys wedi sefydlu gweithdrefnau rheoli gwell, fel rhannu dyletswyddau yn glir a'r angen am ddau swyddog i awdurdodi taliadau, ers dadorchuddio twyll sy'n cynnwys swyddogion. Mae'r Cyngor yn cydweithio'n agos â'r heddlu pan fyddant yn amau gweithgaredd anghyfreithlon ac maent wedi llwyddo i erlyn swyddogion a cheisyddion. Mewn cyferbyniad, canfu'r adroddiad Gwerth

Gorau ar Geredigion nad oedd canllawiau ysgrifenedig i staff a allai gynnig cyfleoedd ar gyfer gweithgaredd twyllodrus; a

- ▶ camgyfleu cyflwr meddygol er mwyn bod yn gymwys i gael grant cyfleusterau i'r anabl.

3.28 Cyflwynodd y Cynulliad drefniadau rheoli a chraffu newydd o dan Ddeddf Llywodraeth Leol 2000. Ymhlith y rhain roedd yr angen i awdurdodau lleol sicrhau eu bod yn cynnal ac yn datblygu eu trefniadau ar gyfer atal a chanfod twyll a llygredd, ac mae angen i reolwyr sicrhau bod y systemau rheoli yn gadarn.

Astudiaeth Achos D: Afreoleidd-dra o ran grantiau adnewyddu yng nghyn Gyngor Dosbarth Sir Faesyfed

Derbyniodd dau frawd, a oedd yn berchen ar dai aml-ddeiliadaeth yn ardal Llandrindod, gymeradwyaeth am nifer o grantiau i wella eu heiddo. Roedd lefelau'r grantiau a gymeradwywyd yn seiliedig ar ddyfynbrisiau gan gwmnïau adeiladu i gynnal y gwaith angenrheidiol. Yn hytrach nag ymrwymo i gontract gyda'r cwmnïau adeiladu i ymgymryd â'r gwaith, cyflogodd y ceisyddion grantiau lafur uniongyrchol a phrynu'r cyflenwadau eu hunain, gan gwblhau'r gwaith am gost is. Fodd bynnag, drwy gydgyllwynio ag adeiladwyr, cyflwynodd y brodyr anfonebau adeiladwyr fel sail i dalu'r grant. O ganlyniad, cawsant grantiau a oedd yn sylweddol uwch na'r costau a dalwyd ganddynt.

Daeth yr afreoleidd-dra i'r golwg ar ddechrau 1994 pan gysylltodd un o'r adeiladwyr â'r awdurdod lleol gan ddatgan nad oedd ef wedi ymgymryd â'r holl waith a anfonebwyd. Arweiniodd hyn at ymchwiliad gan adran archwilio mewnol yr awdurdod lleol i'r holl gymeradwyaethau a thaliadau grant i'r ddau frawd. Ar ddechrau 1995, gwnaeth yr awdurdod lleol gwyn ffurfiol i'r heddlu.

Ymchwiliodd yr heddlu i werth mwy na £800,000 o daliadau grant a gwrandawyd yr achos yn Llys y Goron ym 1999. Canfuwyd y brodyr yn euog mewn perthynas â 26 o grantiau unigol, yn dod i gyfanswm o tua £230,000, ac fe'u dedfrydwyd i flwyddyn a dwy flynedd o garchar yr un. Adenillwyd ac ad-dalwyd cyfanswm y twyll a brofwyd i'r awdurdod lleol hefyd. Yn ogystal, canfuwyd rhai o'r adeiladwyr a oedd yn ymwneud â'r twyll yn euog o droseddau llai a derbyniasant orchmynion cymunedol a dirwyon.

Ffynhonnell: Cyngor Sir Powys

PWYNTIAU ALLWEDDOL

- ▶ Gwariwyd dros £1.4 biliwn ar weithgaredd adnewyddu tai yn y sector preifat ers 1990 pan gyflwynwyd y system grantiau bresennol. Mae'r lefel anaddasrwydd wedi gostwng o 19.5 y cant ym 1986 i 8.5 y cant ym 1998.
- ▶ Mae cyfanswm yr arian sydd ar gael gan awdurdodau lleol er mwyn rhoi cymorth i berchenneddelliaid wedi lleihau'n sylweddol ers 1996 er bod nifer y grantiau unigol a ddyfarnwyd wedi dangos gostyngiad llai o lawer. Disodlwyd grantiau adnewyddu mawr gan ddyfarniadau llai o lawer ar gyfer cymorth atgyweirio cartrefi.
- ▶ Mae 28 o ardaloedd adnewyddu yng Nghymru yn targedu buddsoddiad mewn prosiectau tai a phrosiectau cymunedol. Mae ardaloedd adnewyddu wedi profi bod ganddynt y gallu i ddod â budd i gymunedau, er bod problemau o ran tegwch yn parhau.
- ▶ Canfu adroddiadau archwiliad Gwerth Gorau y Comisiwn Archwilio a gyhoeddwyd hyn yn hyn broblemau amrywiol gyda'r modd y caiff systemau awdurdodau lleol eu gweinyddu. Yn ogystal, mae'r Ombwdsmon Llywodraeth Leol wedi ymchwilio i fwy na 40 o gwynion mewn perthynas â grantiau adnewyddu ers 1990.
- ▶ Yn hanesyddol, mae Cymru wedi canfod lefelau uwch o lawer o dwyll na Lloegr mewn perthynas â grantiau tai, er bod y data diweddaraf yn cyfeirio at ostyngiad sylweddol yn yr achosion o dwyll yng Nghymru.

RHAN 4 Diwygio'r broses o adnewyddu'r sector preifat

4.1 Fel y nodwyd yn rhannau dau a thri, sefydlwyd y system bresennol ar gyfer gwella cyflwr tai yn y sector preifat i ddarparu grantiau gorfodol ar gyfer pob annedd a asesir yn anaddas er mwyn sicrhau eu bod yn cyrraedd yr isafswm safon sylfaenol. Roedd y newidiadau a gyflwynwyd gan Ddeddfau 1989 a 1996 yn ceisio datrys problem adnoddau cyfyngedig drwy wneud pob grant yn ddewisol heblaw am grantiau cyfleusterau i'r anabl. Fodd bynnag, roed Llywodraeth Cynulliad Cymru o'r farn bod awdurdodau lleol yn parhau i ymrwymo i'r system grantiau rhagnodol a oedd yn methu â chydabod amgylchiadau lleol ac a oedd â phroblemau eraill. Am y rheswm hwn, mae Llywodraeth y Cynulliad yn diwygio cymorth ar gyfer adnewyddu tai sector preifat.

4.2 Mae'r rhan hon o'r adroddiad yn edrych ar:

- ▶ y **ddeddfwriaeth** sydd wedi creu'r system newydd;
- ▶ sut y bydd y **system newydd** ar gyfer adnewyddu tai y sector preifat yn gweithredu; ac
- ▶ **effaith diwygio**, sy'n trafod pa fanteision a risgiau a allai ddod yn sgil y newidiadau hyn.

Deddfwriaeth

4.3 Cyhoeddodd Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau bapur gwyrdd, *Ansawdd a Dewis: Cartref Safonol i Bawb*, ym mis Ebrill 2000 a edrychodd ar yr holl agweddau ar bolisi tai yng Nghymru a Lloegr. Ei gynnig allweddol o ran adnewyddu'r sector preifat oedd "galluogi awdurdodau lleol i gefnogi'r gwaith o adnewyddu a gwella tai sector preifat mewn ffordd fwy strategol sydd wedi'i thargedu'n well, drwy grantiau a gwneud mwy o ddefnydd o fenthyciadau a gwasanaethau cynnal cost isel." Y brif egwyddor y tu ôl i hyn oedd symud y canolbwynt o warchod eiddo i ddiogelu pobl. Dylid rhoi blaenoriaeth i'r cartrefi hynny na allant fforddio atgyweirio eu heiddo; ardaloedd lle mae cyflwr gwael tŷ neu grŵp o dai yn cael effaith negyddol; a lle y mae gan yr awdurdod lleol gynllun i wella'r ardal gyfan.

4.4 Yn seiliedig ar ganlyniadau'r ymarfer hwn, cyhoeddodd Adran yr Amgylchedd, Trafnidiaeth a'r Rhanbarthau bapur ymgynghori ym mis Mawrth 2001, *Adnewyddu'r Sector Preifat: Diwygio Grantiau Tai, Deddf Adeiladu ac Adfywio 1996, Deddf Llywodraeth Leol a Thai 1989 a Deddf Tai 1985*. Er mwyn gweithredu'r newidiadau a argymhellir gan y papur ymgynghori, cyhoeddwyd Offeryn Statudol, *Gorchymyn Diwygio Rheoliadol (Cymorth Tai) (Cymru a Lloegr) 2002*, gan y Cynulliad a bu dadlau yn ei gylch yn ystod y cyfarfod llawn ar 16 Ebrill 2002. Cytunodd Aelodau'r Cynulliad yn unfrydol y dylid derbyn y Gorchymyn fel y'i lluniwyd. Yna, cymeradwyodd Tŷ'r Arglwyddi a Thŷ'r Cyffredin y gorchymyn ar ôl i Ysgrifennydd Gwladol Cymru ymgynghori â'r Cynulliad a'r partion eraill perthnasol â diddordeb. Daeth y gorchymyn i rym ar 18 Gorffennaf 2002 a bydd y pwerau newydd ar waith yn llawn ddeuddeg mis ar ôl y dyddiad hwnnw.

System newydd

4.5 Prif effaith y newidiadau yw y gall awdurdodau lleol benderfynu ar eu cyfeiriad strategol eu hunain er mwyn bodloni'r pwysau a'r blaenoriaethau sy'n wynebu eu hardaloedd. Ni fydd y system grantiau bresennol ar gael bellach, felly bydd grantiau adnewyddu, grantiau rhannau cyffredin, grantiau tai mewn aml-ddeiliadaeth, grantiau atgyweirio grŵp, cymorth atgyweirio cartrefi, grantiau adleoli a grantiau dewisol ar gyfer cyfleusterau i'r anabl oll yn diflannu. Yn eu lle, bydd gan awdurdodau lleol bwerau galluogi eang er mwyn iddynt allu dewis parhau i roi grantiau, neu gallent ddefnyddio benthyciadau, gwarantau benthyciadau neu indemniadau yn ogystal â darparu deunyddiau adeiladu neu lafur. Yn hytrach na bod yn gyfyngedig i ddarparu arian i wneud atgyweiriadau neu welliannau i gartref, gall awdurdodau lleol gael gafael ar lety, ei ddymchwel ac adeiladu llety newydd i gymryd lle llety sydd y tu hwnt i'w hatgyweirio. Bydd awdurdodau lleol yn parhau i fod yn gyfrifol am brofion modd ond gallant hefyd benderfynu ai benthyciadau, rhyddhau ecwiti neu grantiau yw'r dull gorau o roi cymorth ariannol a sawl ad-daliad y bydd angen ei wneud. Bydd grantiau gorfodol ar gyfer cyfleusterau i'r anabl yn parhau gyda rhai mân ddiwygiadau.

4.6 Cyhoeddodd is-adran dai y Cynulliad ganllawiau i awdurdodau lleol ar gyfer adnewyddu tai sector preifat ar 8 Awst 2002. Mae'r canllawiau hyn yn anstatudol ac nid ydynt yn ddehongliad pendant o'r gyfraith, ond maent yn darparu gwybodaeth ddefnyddiol ar bob agwedd ar weithredu'r polisi newydd.

4.7 Cyn iddynt allu gwneud defnydd o'r ddeddfwriaeth newydd, bydd yn ofynnol i bob awdurdod lleol gynhyrchu polisi adnewyddu tai er mwyn sicrhau bod pawb y mae'n effeithio arnynt yn gwybod sut y bydd y polisi yn gweithio yn eu hardal. Dylai awdurdodau lleol ddefnyddio canllawiau'r Cynulliad wrth ddatblygu eu polisiau adnewyddu tai (er nad yw hyn yn orfodol) a dylent ystyried egwyddorion sylfaenol fel tegwch; rhoi blaenoriaeth i'r cartrefi mwyaf diamddiffyn, yn enwedig cartrefi â deiliaid anabl a hŷn; sicrhau bod y sawl sy'n gwneud cais am fenthyciadau yn cael cyngor priodol; ac ystyried gallu pobl i dalu yn realistig. Yna, gall awdurdodau lleol benderfynu ar y dull o roi cymorth a sut y byddant yn gweinyddu'r system. Bydd angen i bob awdurdod lleol ymgynghori ar eu polisi ac yna ei fabwysiadu yn ffurfiol drwy gyfarfod cyngor llawn. Yna, bydd yn rhaid i awdurdodau lleol hysbysu'r cyhoedd eu bod yn mabwysiadu'r polisi; sicrhau bod y ddogfen bolisi lawn ar gael i'w harchwilio gan aelodau o'r cyhoedd ar adegau rhesymol yn eu prif swyddfeydd; a sicrhau y gellir cael crynodeb o'r polisi drwy'r post. Bydd y system grantiau bresennol ar gael tan fis Gorffennaf 2003, ond os na chyhoeddir polisi erbyn hynny, ni all yr awdurdod lleol ddarparu unrhyw gymorth o gwbl.

4.8 Bydd yr ardaloedd adnewyddu presennol yn parhau yn yr un modd ag o'r blaen ond bydd meini prawf llai caeth er mwyn penderfynu pa ardaloedd sy'n addas i'w datgan fel ardaloedd adnewyddu yn y dyfodol. Bydd angen i awdurdodau lleol gynnal asesiadau adnewyddu ardal o hyd, ymgynghori â phreswylwyr ar eu cynigion a'u hysbysu am ddatganiad yr ardal adnewyddu ac unrhyw newidiadau. Fodd bynnag, dilëir nifer o gyfyngiadau fel y cyfnod o amser y mae'n rhaid i ardal adnewyddu barhau i fod mewn grym (deng mlynedd ar hyn o bryd) a'r gofyniad i hysbysu'r Cynulliad am unrhyw newidiadau. Cynlluniwyd y polisi newydd i alluogi awdurdodau lleol i fynd i'r afael â phroblemau tai o fewn ardal gydag ymagwedd sydd wedi'i diffinio'n lleol.

4.9 Mae'r dull o ariannu prosiectau cyfalaf ar draws awdurdodau lleol yn newid o un lle y rheolir yr uchafsymiau y gellir eu benthyg yn ganolog i un lle y

bydd awdurdodau lleol yn rhydd i fenthig hyd at uchafswm benthyg arian darbodus a nodwyd gan yr awdurdod lleol ei hun. Nododd y Cynulliad y bydd yn edrych ar y fformiwla ar gyfer dyrannu cymorth cyfalaf mewn cydweithrediad â Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru.

Effaith bosibl diwygio

Manteision bwriadedig diwygio

4.10 Cynlluniwyd y diwygiadau hyn i gyflwyno nifer o fanteision i system adnewyddu tai y sector preifat er mwyn ymdrin â'r materion a amlinellwyd yn y strategaeth tai genedlaethol ar gyfer Cymru. Nodir y manteision bwriadedig isod:

- ▶ gall awdurdodau lleol ddatblygu cymorth i ddiwallu'r anghenion a wynebwr gan eu hardaloedd drwy osod polisiau i fodloni blaenoriaethau lleol. Mae rhai awdurdodau lleol sydd â phroblemau tebyg, er enghraifft y rhai mewn ardaloedd gwledig, cymoedd de Cymru a gogledd Cymru, eisoes yn gweithio gyda'i gilydd i ddatblygu polisiau sy'n gyson yn lleol;
- ▶ gall awdurdodau lleol atodi eu hamodau eu hunain er mwyn diogelu eu buddsoddiadau. Gallent hefyd atal ceisiadau hapfasnachol drwy fynnu ad-daliad os caiff yr eiddo ei werthu o fewn cyfnod penodedig;
- ▶ gall awdurdodau lleol wneud mwy o ddefnydd o fenthyciadau a bydd hyn yn ehangu amrywiaeth y cymorth ariannol sydd ar gael. Gallai hyn ddarparu cymorth pellach os gallant hefyd ddenu benthychwyr masnachol;
- ▶ dylai gwneud mwy o ddefnydd o ryddhau ecwiti helpu deiliaid tai sydd ag ecwiti ar gael yn eu heiddo i gynnal atgyweiriadau;
- ▶ bydd gan berchnogion cartrefi fwy o ddewis, er enghraifft, rhwng grantiau â phrawf modd a benthygiad dewisol. Fel arall, gallant ddewis rhwng wella eu cartref presennol a chael help tuag at brynu eiddo mwy addas; a
- ▶ gellid defnyddio'r cymorth i berchnogion cartrefi symud tŷ ar y cyd â strategaeth prynu gwirfoddol, neu mewn ardal adnewyddu, gan ei gwneud yn haws cael gwared ar dai sydd

wedi cyrraedd diwedd eu bywyd defnyddiol neu ormod o dai mewn ardaloedd lle mae'r galw am dai yn isel.

Risgiau diwygio

4.11 Tra bod nifer o fanteision posibl yn gysylltiedig â diwygio cymorth ar gyfer gwella tai yn y sector preifat, mae nifer o risgiau yn bosibl hefyd. Er mwyn canfod pa risgiau y gallai'r rhain fod, cynhaliodd y Swyddfa Archwilio Genedlaethol grŵp ffocws gyda gweithwyr proffesiynol ym maes tai o'r Comisiwn Archwilio, Prifysgol Caerdydd ac awdurdodau lleol. Am fanylion llawn y bobl a fynychodd, gweler Atodiad 1.

4.12 Casgliad aelodau'r grŵp ffocws, oedd y gellid rhannu'r risgiau yn bum maes allweddol a chyflwynwyd awgrymiadau ganddynt o ran yr hyn y gellid ei wneud i leddfu pob un.

1. Efallai na fodlonir ar amcanion cynllun strategol y Cynulliad ar gyfer tai.
2. Efallai na fydd ansawdd polisiau adnewyddu tai awdurdodau lleol yn ddigon uchel.
3. Efallai na fydd gan awdurdodau lleol y gallu i fanteisio i'r eithaf ar y system newydd.
4. Gallai twyll barhau i fod yn broblem neu gallai hyd yn oed gynyddu.
5. Efallai na fydd y cyhoedd yn ystyried bod system sy'n amrywio rhwng awdurdodau lleol yn deg.

Ystyrir pob risg yn ei thro isod.

1 Efallai na fodlonir ar amcanion cynllun strategol y Cynulliad ar gyfer tai

4.13 Mae'r Cynulliad wedi gosod nifer o amcanion yn Cartrefi Gwell i Bobl Cymru ar gyfer gwella tai dan berchenogaeth breifat, fel y nodwyd ym mharagraff 1.4, ond nid yw'n darparu arian yn uniongyrchol i'r rheini sydd ei angen. Yn hytrach, gweithredir ei bolisiau lefel uchel drwy'r arian sydd ar gael i awdurdodau lleol. O dan bolisi'r Cynulliad, Rhyddid a Chyfrifoldeb mewn Llywodraeth Leol, mae'r Cynulliad wedi nodi ei fod yn gweithio mewn partneriaeth ag awdurdodau lleol er mwyn iddynt

gael y rhyddid i bennu eu blaenoriaethau eu hunain. Efallai y bydd y blaenoriaethau lleol hyn ar gyfer adnewyddu tai sector preifat yn cyd-fynd â strategaeth y Cynulliad ond erys y risg na fyddant yn gwneud hynny. Mewn achosion o'r fath, byddai'n ofynnol i'r awdurdod lleol gyfiawnhau eu hymagwedd, yn seiliedig ar angen lleol. Yn ogystal, bydd y Cynulliad yn monitro cynnydd eu strategaeth dai bob chwe mis.

4.14 Mae'r risg hon wrth wraidd athroniaeth yr ymagwedd newydd, sy'n rhoi mwy o bwerau i awdurdodau lleol ymdrin â phwysau a blaenoriaethau lleol. Pe bai'r Cynulliad yn parhau i arfer rheolaeth ganolog drwy ddulliau eraill, byddai'n taseilio holl ethos y trefniadau diwygiedig. Bydd pa un a yw'r tensiwn canlyniadol yn greadigol neu'n ddinistriol yn pennu llwyddiant neu fethiant y system newydd.

2 Efallai na fydd ansawdd polisiau adnewyddu tai awdurdodau lleol yn ddigon uchel

4.15 Un o elfennau canolog y system newydd yw'r gofyniad i bob awdurdod lleol gyhoeddi polisi adnewyddu tai. Bydd y polisi hwn yn nodi blaenoriaethau lleol a'r ffordd y mae'r awdurdod yn bwriadu eu bodloni cyn y gallant weithredu system newydd ar gyfer adnewyddu'r sector preifat. Er gwaethaf y camau diogelu hyn, bydd polisi annigonol yn amlwg yn achosi problemau o ran gwella tai sector preifat mewn ardal. Er enghraifft, efallai na fydd polisi gwael yn adlewyrchu blaenoriaethau corfforaethol, gan arwain at adnoddau'n cael eu cyfeirio at grwpiau amhriodol. Risg gysylltiedig arall yw nad yw awdurdod lleol yn gwneud unrhyw newidiadau perthnasol i'w systemau. Er mwyn helpu awdurdodau lleol i gynhyrchu polisiau adnewyddu tai o ansawdd uchel, ychwanegwyd at ganllawiau manwl y Cynulliad drwy gyfrwng nifer o seminarau a digwyddiadau hyfforddi eraill ar gyfer staff tai awdurdodau lleol er mwyn iddynt ddysgu gan swyddogion y Cynulliad, arbenigwyr yn y maes a'i gilydd.

3 Efallai na fydd gan awdurdodau lleol y gallu i fanteisio i'r eithaf ar y system newydd

4.16 Er mwyn i'r system newydd weithio bydd angen i awdurdodau lleol feddwl mewn ffordd wahanol. Yn flaenorol, y cyfan yr oedd yn rhaid iddynt ei wneud oedd canolbwyntio ar weinyddu system a bennwyd yn ganolog. O dan y system newydd bydd yn rhaid

iddynt wneud newid diwylliannol a symud o ganolbwyntio ar weinyddu i ddull strategol go iawn o feddwl. Ceir risg na fydd gan awdurdodau lleol y gallu na'r offer i wneud y newid diwylliannol hwn ac felly ni allant wireddu manteision posibl y system newydd.

4.17 Fodd bynnag, yn groes i'r risg hon mae'r ffaith bod y newidiadau i lywodraeth leol a gyflwynwyd ym 1996 a 2001 eisoes wedi dechrau gwneud i awdurdodau lleol feddwl mewn ffordd wahanol. Dylai pwysau gan gymheiriaid o fewn y rhwydwaith gweddol fach o awdurdodau lleol yng Nghymru helpu i feithrin y dull arloesol o feddwl sydd ei angen; dylai fod digon o gyfle i awdurdodau ddysgu o brofiadau ei gilydd.

4 Gallai twyll barhau i fod yn problem neu gallai hyd yn oed gynyddu

4.18 Roedd paragraffau 3.26 a 3.29 yn ystyried y lefelau presennol o dwyll yn y system grantiau tai. Mae'n bosibl y bydd y pwerau ehangach a roddir i awdurdodau lleol mewn system llai rhagnodol yn cynyddu'r cyfle ar gyfer twyll, gan arwain at golli adnoddau i'r sector cyhoeddus. Er mwyn diogelu rhag y risg hon, mae canllawiau'r Cynulliad yn rhoi cyngor ar sut i atal a chanfod twyll. Os bydd awdurdodau lleol yn dilyn y canllawiau hyn efallai y byddant yn datblygu rheolaethau lleol tynn er mwyn gostwng lefelau twyll. Yn ogystal, dylai archwiliad yn seiliedig ar risg ac arolygiad gan y Comisiwn Archwilio a'i archwilwyr penodedig helpu i ganfod unrhyw weithgaredd twyllodrus.

5 Efallai na fydd y cyhoedd yn ystyried bod system sy'n amrywio rhwng awdurdodau lleol yn deg

4.19 Yr allwedd i'r system newydd yw gallu pob awdurdod lleol i bennu ei flaenoriaethau a'i ddulliau ei hun a ddefnyddir ganddo i helpu percheddeiliaid yn eu hardal i wella eu heiddo. Er y bydd nifer o ffactorau cyffredin a fydd yn berthnasol i bob awdurdod lleol, mae'n debygol y bydd llawer o amrywiadau yn yr arfer rhwng awdurdodau a allai ddod yn fwy nodedig wrth i amser fynd heibio, er enghraifft, efallai y bydd rhai awdurdodau lleol yn cyfyngu grantiau i grwpiau arbennig o bobl tra bydd gan rai eraill amrywiaeth fawr o grantiau gwahanol a fydd ar gael ar gyfer amrywiaeth eang o geisyddion. Felly, ceir risg y gellid ystyried yr amrywiadau hyn yn annheg - yn arbennig os daw

pobl yn ymwybodol y byddent ond yn gymwys i gael y grant os byddent yn byw mewn ardal awdurdod lleol arall.

4.20 Mae amrywiadau o'r fath yn un o ganlyniadau anochel y system newydd a bydd yn rhaid rheoli unrhyw anffodlonrwydd o'r fath sy'n deillio ohono. Fodd bynnag, ar yr amod bod y gwasanaeth yn unol â pholisi cryf, wedi'i seilio'n dda (gweler risg 2 ar y dudalen flaenorol) yna dylai awdurdodau lleol - a'r Cynulliad hefyd - fod mewn sefyllfa i gyfiawnhau unrhyw amrywiadau.

PWYNTIAU ALLWEDDOL

- ▶ Archwiliwyd y system ar gyfer adnewyddu tai sector preifat yn radical er mwyn rhoi'r hyblygrwydd i awdurdodau lleol gynllunio eu polisi eu hunain ar gyfer helpu perchnogion cartrefi yn seiliedig ar flaenoriaethau lleol. Bydd angen sicrhau bod y polisiau hyn yn weithredol erbyn 18 Gorffennaf 2003 neu fel arall, ni all yr awdurdod lleol gyflwyno unrhyw wasanaethau ar gyfer adnewyddu yn y sector preifat.
- ▶ Bydd ardaloedd adnewyddu yn parhau ond bydd nifer o gyfyngiadau wedi'u dileu, fel y cyfnod o amser y mae'n rhaid iddynt aros mewn grym.
- ▶ Mae nifer o fanteision bwriadedig i'r system newydd gan gynnwys targedu a defnyddio adnoddau yn fwy effeithiol.
- ▶ Mae nifer o risgiau adnabyddadwy y mae angen i'r Cynulliad a'r awdurdodau lleol ymdrin â hwy:
 - 1 efallai na fodlonir ar amcan y Cynulliad o haneru tai anaddas erbyn 2005;
 - 2 efallai na fydd ansawdd polisiau adnewyddu tai awdurdodau lleol yn ddigon uchel;
 - 3 efallai na fydd gan awdurdodau lleol y gallu i fanteisio i'r eithaf ar y system newydd;
 - 4 gallai twyll barhau i fod yn problem neu gallai hyd yn oed gynyddu; a
 - 5 efallai na fydd y cyhoedd yn ystyried bod system sy'n amrywio rhwng awdurdodau lleol yn deg.

ATODIAD 1

Rhestr o'r bobl a fynychodd y grŵp ffocws ar y risgiau sy'n gysylltiedig â diwygio'r broses o adnewyddu tai sector preifat ar 25 Gorffennaf 2002.

- ▶ Brendon Hilbourne (Is-adran Dai Cynulliad Cenedlaethol Cymru)
- ▶ Huw McLean (Is-adran Dai Cynulliad Cenedlaethol Cymru)
- ▶ Robert Smith (Prifysgol Caerdydd)
- ▶ Kenyon Williams (Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili)
- ▶ Angela Evans (Archwiliad Dosbarth)
- ▶ Mark Sawyer (Comisiwn Archwilio)

