

EP 22

Ymchwiliad i eiddo gwag

Inquiry into empty properties

Ymateb gan: Ffederasiwn y Meistri Adeiladu Cymru

Response from: Federation of Master Builders Cymru



Ymgynghoriad 'Ymchwiliad i Eiddo Gwag'

Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

Gorffennaf 2019

Ymateb Ffederasiwn y Meistri Adeiladu Cymru / Federation of Master Builders Cymru

Ynglyn a Ffederasiwn y Meistri Adeiladu

Ffederasiwn y Meistri Adeiladu (Federation of Master Builders [FMB]) yw'r gymdeithas fasnach fwyaf o fewn diwydiant adeiladu y Deyrnas Unedig a Chymru. Cafodd yr FMB ei sefydlu yn 1941 i amddiffyn ac i hyrwyddo buddion cwmnïau adeiladu maint bach a chanolig.

Ein ymateb i'r cwestiynau:

1. A oes digon yn cael ei wneud i fynd i'r afael â problem eiddo gwag yng Nghymru? Os nad oes, beth sydd angen ei newid?

Yn bresenol, mae yna ryw 27,000 o dai gwag yn bodoli yng Nghymru. Yn 2009, roedd y ffigur yn agosach i tua 26,000. Yn amlwg, mae na fwy o dai yn bodoli heddiw nac yn 2009, ac efallai ei bod hi felly'n deg i ddweud nad yw'r sefyllfa wedi gwaethygu, ond nid yw'r sefyllfa wedi gwella chwaith.

Mae'r ymyriadau sydd yn angenrheidiol i ddod a thai gwag yn ôl i fod yn gartrefi yn amrywio o dŷ i dŷ. Yn ogystal a bod yn amrywiol, mae achosion hefyd yn aml yn gymleth ac yn hirhoedlog. O achos hyn, mae ymyriadau o anghenrhaid yn aml yn gostus. Gyda chyllideb y sector gyhoeddus yn gyfyngedig, mae hi felly yn holl bwysig fod adnoddau'n cael eu sianelu at y tai gwag sydd yn cael yr effaith mwyaf negyddol ar gymdeithas, waeth ble yng Nghymru mae'r tai wedi eu lleoli.

Mae angen hefyd cynnig mwy o gymhellion i annog y sector breifat i fuddsoddi mewn tai gwag.

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

- . Llai o dai ar y farchnad yn arwain at ddwyschau'r argyfwng o ddiffyg tai
- . Effaith negyddol ar brisiau tai

- . Gwneud buddsoddi'n yr ardal yn llai atyniadol
- . Effaith negyddol ariannol ar berchennog tŷ gwag
- . Annog gweithredoedd gwrthgymdeithasol
- . Effaith negyddol ar yr amgylchedd

3. Pa mor effeithiol y mae awdurdodau lleol yn defnyddio'r offer statudol ac anstatudol sydd ar gael iddynt i fynd i'r afael ag eiddo gwag?

Ar gyfartaledd, dim ond 5.7% o dai gwag mae Awdurdodau Lleol yn llwyddo eu hadennill ac er fod eithriadau'n bodoli, mae'n amlwg y gellid gwneud mwy o ddefnydd o'r offer statudol ac anstatudol sydd ar gael.

Y broblem yw fod angen adnoddau i weithredu ac i blismona'r pwerau yma, a gan fod adnoddau'n brin, dyw gwneud defnydd o'r pwerau ddim yn cael ei flaenoriaethu gan nad oes rheidrwydd statudol i ymyryd yn y maes.

Mae'r maes deddfwriaethol yma yn ymweld yn gymleth. Byddai gwneud y maes yn haws i'w ddeall ac i'w ddefnyddio yn annog mwy o ddefnydd o'r grymoedd sydd ar gael.

4. A oes angen pwerau statudol ychwanegol ar awdurdodau lleol i fynd i'r afael a problem eiddo gwag? Os oes, pa bwerau sydd eu hangen arnynt?

Fel blaenoriaeth, dylid symleiddio'r pwerau statudol sy'n bodoli eisioes.

5. A yw perchnogion eiddo gwag yn cael y cymorth, y wybodaeth a'r cyngor sydd eu hangen arnynt i ddod â thai yn ôl i feddiannaeth? Os nad ydynt, pa gymorth ychwanegol sydd ei angen arnynt?

Mae'r wybodaeth sydd yn bodoli ar-lein yn annigonol. Dylid creu un gwefan ganolog sydd yn cynnig gwybodaeth, cymorth a chyngor.

6. A oes digon o ymwybyddiaeth o'r cymorth ymarferol y gall awdurdodau lleol ei gynnig i berchnogion eiddo gwag? Os nad oes, sut y gellid gwella hyn?

Nac oes. Byddai gwefan ganolog o gymorth.

Beth am gynnal digwyddiadau trwy Gymru i geisio dod a'r rhanddeiliad at eu gilydd mewn un stafell i drafod ac i geisio datrys rhai o'r rhwystrau? Rhanddeiliaid megis perchnogion tai gwag, entrepreneuriaid / buddsoddwyr tai lleol, adeiladwyr, cymdeithasau tai, asiantau tai lleol, ynghyd a chynrychiolwyr o'r sector gyhoeddus (Llywodraeth Cymru, Awdurdodau Lleol ayyb).

7. A yw sgiliau ac adnoddau cymdeithasau tai a'r sector preifat yn cael eu defnyddio'n llawn i fynd i'r afael â phroblem eiddo gwag?

Os oes galw i adnewyddu tŷ gwag a sicrwydd y bydd buddsoddiad yn troi yn elw, yna fe fydd y sector breifat yn ateb y galw. Fodd bynnag, yn aml na pheidio, y rheswm fod tŷ yn wag yw nad yw'r sector breifat wedi cael eu hargyhoeddi fod gwerth buddsoddi yn y prosiect.

Dylid cynnig mwy o gymhelliant i'r sector breifat ac i gymdeithasau tai fuddsoddi mewn tai gwag. Gallai hyn fod mewn ffurf grant, benthyciad, neu gyfuniad o'r ddau.