Strategaeth Cartrefi Gwag

2019-2024

'Datgloi potensial cartrefi gwag y sector preifat'

Cyngor Bro Morgannwg

The document is available in English

Mae’r ddogfen hon ar gael yn Saesneg

Strategaeth Cartrefi Gwag

Cynnwys...

Crynodeb Gweithredol

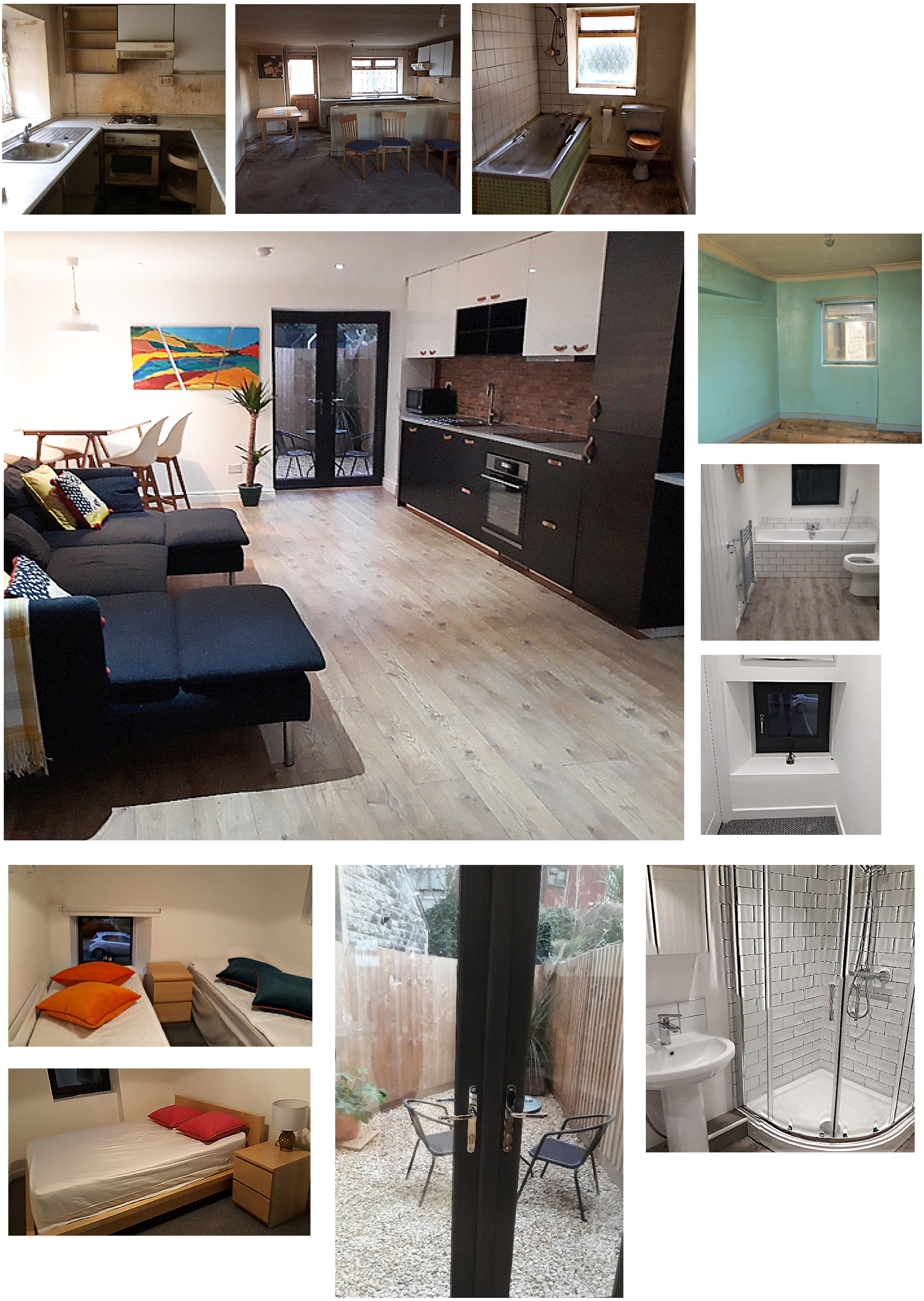
1 Cyflwyniad a throsolwg o gartrefi gwag
1.1 Cyflwyniad
1.2 Angen tai yn y Fro
1.3 Y problemau sy’n gysylltiedig â chartrefi gwag
1.4 Pam fod eiddo’n dod yn wag?
1.5 Pa eiddo fydd y strategaeth yn ymdrin â nhw?

2 Data cartrefi gwag, pwerau a pherfformiad yr Awdurdod Lleol
2.1 Cartrefi gwag yn y Fro
2.2 Pwerau Awdurdod Lleol
2.3 Perfformiad a chanlyniadau
2.4 Cynnydd ers y strategaeth flaenorol
2.5 Adolygiad o’r trefniadau cyfredol

3 Cyfeiriad strategol, adnoddau, gwasanaethau ac amcanion
3.1 Cyfeiriad strategol ac ymrwymiad corfforaethol
3.2 Adnoddau
3.3 Rolau a chyfrifoldebau
3.4 Gwasanaethau i landlordiaid a pherchnogion eiddo
3.5 Y broses ar gyfer delio ag eiddo gwag
3.6 Gorfodi
3.7 Nodau ac amcanion
3.8 Monitro a gwerthuso parhaus

Atodiadau
1 Canllawiau ar PAM13
2 Opsiynau ar gyfer gweithredu gorfodol
3 Cynnydd yn erbyn cynllun gweithredu strategaeth flaenorol 2012-2017
4 Telerau ac amodau benthyciadau eiddo gwag
5 aethau statudol sy’n caniatáu i ddyledion yr eir iddynt gael eu cofrestru fel pridiant tir lleol
6 Polisi a gwybodaeth y Dreth Gyngor
7 Cyfarwyddyd cyfreithiol
8 Cynllun Gweithredu Partneriaeth Strategol 2019-2024

Enghraifft o gartref gwag hirdymor sydd wedi'i adfer fel bo modd ei ddefnyddio eto trwy gyfrwng benthyciadau tai wedi eu hwyluso gan Gyngor Bro Morgannwg:



Crynodeb Gweithredol

Dyma Strategaeth Cartrefi Gwag ddiwygiedig Cyngor Bro Morgannwg 2019-2024, sy'n dilyn ymlaen o'r Strategaeth 2012-2017 flaenorol.

Dros y cyfnod hwnnw, dychwelwyd dros 500 o gartrefi gwag y sector preifat i ddefnydd; fodd bynnag, mae'r gwastraff tai da a'r malltod sy'n gysylltiedig â chartrefi gwag yn parhau. Gan adeiladu ar y cynnydd a wnaed eisoes, mae Strategaeth 2019-2024 yn nodi ymrwymiad parhaus y Cyngor i ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd dros y pum mlynedd nesaf. Mae'n amlinellu dull cydlynol, rhagweithiol o ymdrin â chartrefi gwag trwy gryfhau partneriaethau mewnol ac allanol a datblygu rhai newydd.

Mae cartrefi gwag yn cynrychioli adnodd sy'n cael ei wastraffu a chyfle coll. Ym Mro Morgannwg ar hyn o bryd (ar 1af Ebrill 2019) roedd 846 o gartrefi'r sector preifat wedi bod yn wag ers chwe mis neu fwy. Yr eiddo gwag hwn yw prif ffocws y strategaeth hon. Mae cartrefi gwag yn peri problemau i'r Cyngor, y perchennog, cymdogion, y gwasanaethau brys a'r amgylchedd. Maent yn aml yn difetha ardal a gallant fod yn destun i fandaliaeth a graffiti hyll. Mae'r Cyngor yn derbyn ceisiadau gwasanaeth a chwynion am yr eiddo hyn ac mae'n rhaid iddo ddelio â phlâu, dadfeilio a difrod i eiddo cyfagos a pheryglon i'r cyhoedd.

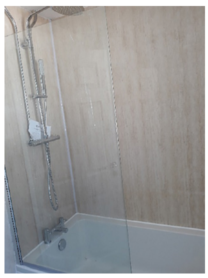
Yn erbyn y cefndir hwn, mae nifer y bobl heb dai addas, ac mae'r galw am dai yn gyffredinol yn parhau i gynyddu. Y prif angen blynyddol am dai fforddiadwy rhwng 2017 a 2022 yw 576 uned y flwyddyn, yn ôl Asesiad Marchnad Tai Lleol Bro Morgannwg. Nid ailfeddiannu cartrefi gwag yw'r ateb cyfan i'r sefyllfa bresennol, ond ni all Llywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol yn gyffredinol anwybyddu eu potensial, fel unedau llety ac fel ffynhonnell incwm i'r Cyngor ar adegau o bwysau cyllidebol parhaus.

Mae problem cartrefi gwag angen dull cydgysylltiedig Cyngor cyfan i wneud y defnydd gorau posibl o'n stoc dai bresennol. Trwy Strategaeth 2019-2024, bydd y Cyngor yn targedu cartrefi gwag problemus sy'n anweithredol yn y farchnad dai; y rhai sy'n annhebygol o ddychwelyd i ddefnydd heb ymyrraeth gan y Cyngor a'r rheini sy'n destun cwynion dilys gan y cyhoedd, partneriaid a Chynghorwyr.

Gan edrych i'r dyfodol, nodau'r strategaeth hon yw:

- Casglu, cynnal a gwella cywirdeb data cartrefi gwag;
- Rhoi cyngor, cymorth a chymhellion ariannol i leihau nifer yr eiddo gwag hirdymor;
- Hyrwyddo dull Cyngor cyfan o ymdrin â chartrefi gwag;
- Blaenoriaethu cartrefi gwag ar gyfer camau gweithredu gorfodi; a
- Chodi ymwybyddiaeth am fater cartrefi gwag.

Enghraifft o gartref gwag hirdymor sydd wedi'i adfer fel bo modd ei ddefnyddio eto trwy gyfrwng benthyciadau tai wedi eu hwyluso gan Gyngor Bro Morgannwg:



1 Cyflwyniad a throsolwg o gartrefi gwag

1.1 Cyflwyniad

Dyma Strategaeth Cartrefi Gwag diwygiedig Cyngor Bro Morgannwg, sy'n nodi cynlluniau'r Cyngor i ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd dros y pum mlynedd nesaf. Mae'n amlinellu dull cydlynol, rhagweithiol y Cyngor o ymdrin â chartrefi gwag gyda'n partneriaid a'n rhanddeiliaid.

Bydd ymdrin â chartrefi gwag a dod â nhw yn ôl i ddefnydd yn cael effaith gadarnhaol ar breswylwyr y Fro, gan gynnwys pobl sydd mewn angen tai a'r gymuned ehangach y mae cartrefi gwag yn aml yn achosi problemau iddynt.

Mae gan y Cyngor gronfa benthyciadau ar gael a Swyddog Cartrefi Gwag a Benthyciadau (SCGB) pwrpasol i sicrhau ein bod yn ymgysylltu'n rhagweithiol â pherchnogion cartrefi gwag i ddod ag eiddo yn ôl i ddefnydd. Cymerir camau positif drwy gael gwared â Gostyngiadau'r Dreth Gyngor ar gyfer eiddo gwag hirdymor sy'n dod i rym o 1af Ebrill 2019.

1.2 Angen tai yn y Fro

Mae'r Cyngor yn gweithio mewn partneriaeth ag adeiladwyr tai a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs) i gynyddu'r cyflenwad o dai marchnad a thai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae'r galw yn parhau i fod yn fwy na'r cyflenwad, yn enwedig am dai fforddiadwy.

Y prif angen blynyddol am dai fforddiadwy rhwng 2017 a 2022 yw 576 uned y flwyddyn, yn ôl Asesiad Marchnad Tai Lleol Bro Morgannwg, sef 479 uned o lety rhent cymdeithasol a 97 uned o dai rhent canolraddol. Mae nifer yr eiddo gwag yn gyson oddeutu 750, a allai helpu i gyfrannu at ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy ym Mro Morgannwg.

1.3 Y problemau sy'n gysylltiedig â chartrefi gwag

Mae cartrefi gwag yn cynrychioli adnodd sy'n cael ei wastraffu a chyfle coll. Er gwaethaf yr angen sylweddol am dai, mae nifer fawr o gartrefi gwag ledled y Sir y gellid dod â nhw'n ôl i ddefnydd a darparu cartref i unigolyn neu deulu mewn angen.

Caiff eiddo preswyl uwchben adeiladau masnachol a manwerthu yn arbennig eu tanddefnyddio, ac maent yn cynnig cyfle defnyddiol i wella argaeledd tai, yn enwedig tai i unigolion sengl.

Yn aml, mae eiddo preswyl a masnachol nad yw'n cael ei ddefnyddio yn anodd i'w dychwelyd i ddefnydd, ac er nad yw dychwelyd cartrefi gwag yn ôl i ddefnydd yn datrys y materion angen tai yn y Fro, gall gael cryn effaith. Ceir gyfleoedd gwirioneddol i ddefnyddio'r cartrefi hyn i gynyddu'r cyflenwad o dai a chynnig mwy o ddewis i deuluoedd mewn angen.

Fel arfer, mae eiddo gwag hirdymor yn hawdd i'w adnabod oherwydd ei fod o bosibl yn cael ei esgeuluso, neu ei fod mewn cyflwr gwael. Gall rhai arwyddion o hyn gynnwys:

- Llawer o bost heb ei gasglu yn cronni y tu mewn i'r drws ffrynt
- Nid yw'r ardd yn cael ei chynnal, neu gwelir sbwriel yn cael ei adael neu'n cronni yn yr eiddo
- Mae arwyddion o adfeiliad a difrod allanol e.e. ffenestri wedi torri, to wedi ei ddifrodi, tŷ wedi ei fyrddio'i fyny ayb.

Mae cartrefi gwag yn peri problemau i'r Cyngor, y perchennog, cymdogion ac aelodau'r cyhoedd, y gwasanaethau brys a'r amgylchedd:

Perchennog yr eiddo -	Rhaid i berchennog yr eiddo ysgwyddo cost gadael yr eiddo yn wag, a allai gostio mwy i'r perchennog mewn gwirionedd, o'i gymharu â chymryd cyfrifoldeb am yr eiddo. Mae eiddo'n dirywio'n gyflymach pan gaiff ei adael yn wag, sy'n golygu y gall eiddo gwag dros dro ddod yn faich hyll y mae'r perchennog yn amharod i ymdrin ag ef.
Cymdogion -	Mae'r cymdogion a'r bobl hynny sy'n byw gerllaw yn gweld eiddo gwag yn hyll; gall cartrefi gwag sy'n dirywio fod yn falltod gwirioneddol ar stryd neu ardal. Maent yn tanseilio hyder y cymunedau yn yr ardal; maent yn denu trosedd, fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. O safbwynt eiddo cyfagos, gallant achosi problemau lleithder a phroblemau strwythurol. Efallai y bydd eiddo gwag hefyd yn cael eu fandaleiddio ac y torrir i mewn iddo, gan arwain at broblemau i eiddo cyfagos.

Cyngor - Mae'r Cyngor yn delio â chwynion am gartrefi gwag gan bobl leol sy'n gwbl gyfiawn yn gwrthwynebu eiddo segur hyll. Mae goblygiadau i dîm Iechyd yr Amgylchedd y Cyngor o fewn y Gwasanaeth Rheoliadol a Rennir (GRhAR), sy'n gorfod defnyddio amser ac adnoddau staff i ymyrryd er mwyn delio â phlâu, dadfeilio, difrod i eiddo cyfagos a materion eraill.

Amgylchedd - Mae'n fwy effeithlon a chynaliadwy gwneud y defnydd gorau posibl o'n stoc dai bresennol ac annog ailddefnyddio eiddo gwag neu eiddo sy'n cael ei danddefnyddio at ddefnydd preswyl.

Gwasanaethau Brys a Phartneriaeth Bro Ddiogelach -

Mae'r heddlu a'r gwasanaeth tân yn delio â chwynion ac yn cael eu galw allan i gartrefi gwag e.e. llosgi bwriadol, fandaliaeth, sgwatio, tresmasu a dwyn, gan gynyddu'r baich ar y gwasanaethau hanfodol hyn.

Enghreifftiau o faterion sy'n gysylltiedig â chartrefi gwag:

1.4 Pam fod eiddo'n dod yn wag?

Gall eiddo ddod yn wag am nifer o resymau, gan gynnwys ond heb fod yn gyfyngedig i'r enghreifftiau canlynol:

- Y prosesau arferol o brynu, gwerthu a gosod eiddo.
- Eiddo sy'n anaddas i'w rentu neu ei werthu oherwydd ei gyflwr ffisegol ac y byddai angen ei adnewyddu y tu hwnt i gyllideb y perchennog.
- Eiddo sy'n anodd ei rentu neu ei werthu oherwydd lleoliad, cyfleusterau gwael, seilwaith ayb.
- Pan fydd yr eiddo wedi'i adael gan y perchennog, ac na ellir canfod y perchennog yn unman.
- Lle mae perchnogaeth heb ei ddatrys, yn aml o ganlyniad i farwolaeth y perchnogion blaenorol. Gall datrys perchnogaeth fod yn broses gyfreithiol hir, ac yn ystod yr amser hwnnw, gall yr eiddo aros yn wag.
- Daliad eiddo, pan adewir eiddo yn wag oherwydd buddsoddiad hapfasnachol, trwy gaffael eiddo trwy etifeddiaeth neu lle mae partneriaid yn cyd-fyw gan adael yr ail eiddo yn wag, neu lle mae'r eiddo'n gyfagos i fusnes ac nad yw'r perchennog yn dymuno ei adael neu ei werthu.
- Oherwydd bod y boblogaeth yn heneiddio, gall perchnogion hŷn symud i lety pobl hŷn amgen oherwydd anghenion gofal neu gymorth. Efallai y byddant yn dewis peidio â gwerthu'r eiddo, a all arwain at eiddo'n aros yn wag am dymor byr neu hir.

1.5 Pa eiddo fydd y strategaeth yn ymdrin â nhw?

Trwy'r strategaeth hon bydd y Cyngor yn targedu cartrefi gwag problemus sydd:

- Yn anweithredol yn y farchnad dai.
- Yn annhebygol o ddychwelyd i ddefnydd heb ymyrraeth gan y Cyngor.
- Yn destun cwynion dilys gan y cyhoedd, partneriaid a Chynghorwyr.
- Yn eiddo gwag sydd wedi bod yn wag ers dros 6 mis.

Prif ffocws y strategaeth hon yw dod ag eiddo preswyl gwag y sector preifat yn ôl I ddefnydd. Diffinnir eiddo gwag fel eiddo preswyl yn y sector preifat sy'n atebol am y Dreth Gyngor ac sydd wedi bod yn wag am gyfnod o chwe mis neu fwy. Daw'r diffiniad hwn o set ddiwygiedig o fesurau perfformiad cenedlaethol Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru o'r enw Mesurau Atebolrwydd Cyhoeddus (PAM). Mae perfformiad y Cyngor mewn perthynas â chartrefi gwag yn cael ei fesur trwy

ddefnyddio PAM 13, a ddiffinnir fel Canran yr eiddo gwag yn y sector preifat a ddaeth yn ôl i ddefnydd yn ystod y flwyddyn trwy weithredu uniongyrchol gan yr awdurdod lleol (gweler Atodiad 1 am y canllawiau llawn ar PAM 13). Mae PAM 13 yn galluogi awdurdodau lleol i roi cyfrif o'u perfformiad i'r cyhoedd gan gynnwys cymharu eu perfformiad â pherfformiad awdurdodau eraill. Mae'r data ar gyfer PAM 13 yn cynnwys yr holl eiddo sy'n atebol am y Dreth Gyngor, yn y dosbarthiadau eithrio canlynol, sydd wedi bod yn wag am fwy na 6 mis:

A. Eiddo heb ei feddiannu a heb ei ddodrefnu yn cael ei atgyweirio / adnewyddu.

C. Eiddo heb ei feddiannu a heb ei ddodrefnu.

F. Eiddo heb ei feddiannu sy'n aros am brofiant.

G. Eiddo heb ei feddiannu sy'n wag oherwydd bod y gyfraith yn gwahardd meddiannaeth.

L. Eiddo heb ei feddiannu lle bo'r morgeisai mewn meddiant.

Q. Eiddo heb ei feddiannu lle mae'r sawl a fyddai fel arfer yn talu'r Dreth Gyngor yn fethdalwr neu'n ymddiriedolwr ansolfent.

Mae'r eiddo canlynol wedi'u heithrio o'r diffiniad hwn:

- Ail gartref neu gartref gwyliau
- Eiddo sy'n perthyn i unrhyw un o'r canlynol:
  - Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSLs);
  - Yr heddlu a'r lluoedd arfog;
  - Gwasanaeth Iechyd Gwladol;
  - Prifysgolion a cholegau;
  - Awdurdodau lleol a llywodraeth;
  - Ystâd y goron; ac,
  - Eglwysi a chyrff crefyddol eraill
- Eiddo sy'n cael ei ddefnyddio at ddibenion dibreswyl
- Eiddo sydd heb ei fandio gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio

Mae'r strategaeth hon yn nodi'r rôl y bydd y Cyngor a'i bartneriaid yn ei chwarae wrth ddychwelyd eiddo gwag yn ôl i ddefnydd, ynghyd â'r adnoddau, y pwerau a'r prosesau y gall y Cyngor eu defnyddio i gyflawni hyn.

Enghraifft o gartref gwag hirdymor sydd wedi'i adfer fel bo modd ei ddefnyddio eto trwy gyfrwng benthyciadau tai wedi eu hwyluso gan Gyngor Bro Morgannwg:

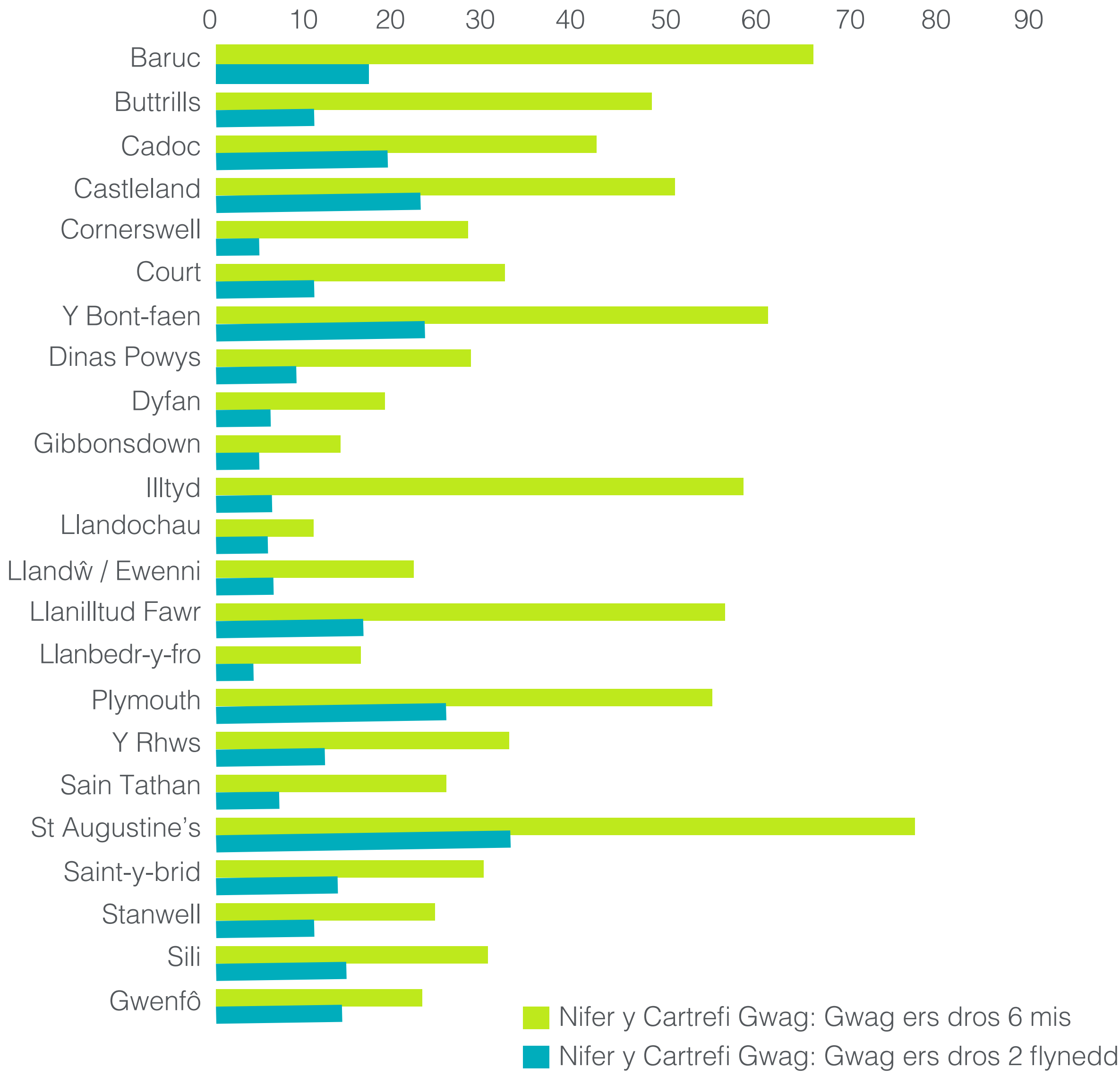
2 Data cartrefi gwag, pwerau a pherfformiad yr Awdurdod Lleol

Ar 1af Ebrill 2019, o'r 58,909 o eiddo preswyl a oedd yn atebol am y Dreth Gyngor ym Mro Morgannwg; roedd 846 eiddo preifat yn wag. Mae hyn yn cynrychioli 1.4% o'r stoc dai sydd ar gael.

2.1 Cartrefi gwag yn ôl ward

Darperir nifer y cartrefi gwag yn ôl ward yn y graff a'r tabl isod:

Ffigur 1: Graff yn dangos nifer y cartrefi gwag yn ôl ward



Ffigur 2: Tabl yn dangos nifer y cartrefi gwag yn ôl ward

Ward	Nifer y Cartrefi Gwag: Gwag ers dros 6 mis	Nifer y Cartrefi Gwag: Gwag ers dros 2 flynedd
Baruc	66	17
Buttrills	48	11
Cadoc	42	19
Castleland	50	23
Cornerswell	28	5
Court	32	11
Y Bont-faen	61	23
Dinas Powys	28	9
Dyfan	19	6
Gibbonsdown	14	5
Illtyd	58	23
Llandochau	11	6
Llandŵ / Ewenni	22	6
Llanilltud Fawr	56	16
Llanbedr-y-fro	16	4
Plymouth	54	25
Y Rhws	32	12
Sain Tathan	25	7
St. Augustine's	77	32
Saint-y-brid	30	13
Stanwell	24	11
Sili	30	14
Gwenfô	23	13
Cyfanswm	846	311

2.2 Pwerau Awdurdod Lleol

Mae gan y Cyngor bwerau helaeth i ymyrryd lle mae'n ystyried bod amodau tai yn anniogel neu'n annerbyniol. Dyranna'r Cyngor adnoddau i ddelio ag eiddo gwag mewn modd rhagweithiol a chadarnhaol trwy gynnig cymorth ac arweiniad i atal perchnogion eiddo gwag rhag gadael eu heiddo'n wag am amser sylweddol. Er bod y gwaith hwn yn helpu i reoli nifer yr eiddo gwag ac i ddelio â materion cyn iddynt ddod yn broblem, mewn rhai achosion mae angen cymryd camau gorfodi.

Mae gan y Cyngor bwerau helaeth i ymyrryd ymhellach ac i gymryd camau gorfodi lle mae o'r farn bod amodau tai yn anniogel neu'n annerbyniol. Ystyrir hwn fel dewis olaf, pan fydd ymdrechion blaenorol i ymdrin ag eiddo gwag wedi methu.

Newidiwyd y pwerau yn sylweddol pan weithredwyd Deddf Tai 2004, ond maent hefyd wedi'u cynnwys yn Neddf Tai 1985 (fel y'i diwygiwyd) a deddfwriaeth arall. Gweler Atodiad 2 am fanylion pellach.

Mae'r ymyriadau'n cynnwys:

- **Gweithgaredd gorfodi, er enghraifft, cyflwyno hysbysiadau gwella neu wahardd ar berchnogion, Gorchmynion Dymchwel neu Orchmynion Rheolaeth**
- **Chwalu slymiau**
- **Gorchmynion Prynu Gorfodol (CPO)**
- **Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag (EDMO)**
- **Ardaloedd adnewyddu**
- **Trwyddedu Tŷ Amlfeddiannaeth (HMO)**
- **Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Hysbysiad Adran 215)**

Arweiniodd Rhan 1 o Ddeddf Tai 2004 at ddisodli'r safon ffitrwydd tai gyda System Sgorio Iechyd a Diogelwch Tai (HHSRS), fel sail fwy effeithiol ar gyfer targedu gorfodi yn erbyn amodau tai sy'n effeithio ar iechyd a diogelwch preswylwyr.

Mae'r fframwaith gorfodi a'r opsiynau sydd ar gael i awdurdodau lleol yn berthnasol i bob math o anheddau, gan gynnwys eiddo gwag.

Mae'r camau gweithredu sydd ar gael i'r awdurdod o dan Ddeddf Tai 2004, lle mae ganddynt naill ai ddyletswydd neu bŵer i weithredu, fel a ganlyn:

- cyflwyno Hysbysiad Gwella, lle mae angen gwaith i ymdrin â pherygl, neu i leihau perygl
- gwneud Gorchymyn Gwahardd, sy'n cau annedd gyfan neu ran ohoni, neu sy'n cyfyngu ar nifer y deiliaid a ganiateir
- atal y mathau hyn o gamau, er enghraifft lle nodir nad yw'r preswylydd presennol yn agored i'r perygl dan sylw
- rhoi Hysbysiad Ymwybyddiaeth o Beryglon
- gwneud Gorchymyn Dymchwel - ar gael ar gyfer peryglon Categori 1 yn unig (oni bai ei fod yn ddarostyngedig i Orchymyn)
- datgan Ardal Glirio - ar gael ar gyfer peryglon Categori 1 yn unig

Mae Deddf Tai 2004 yn cadw'r pwerau sydd ar gael i awdurdodau weithredu'n ddiofyn ac erlyn am ddiffyg cydymffurfiad, gydag ychwanegiad o ddarpariaethau i wneud gwaith adfer brys neu i wahardd meddiannaeth.

Bydd y Cyngor yn arfer ei weithgareddau rheoleiddio yn y ffyrdd a ganlyn:

- **Cymesur** – bydd gweithgareddau'n adlewyrchu lefel y risg i'r cyhoedd a bydd y camau gorfodi a gymerir yn ymwneud â difrifoldeb y drosedd;
- **Atebol** – bydd gweithgareddau'n agored i graffu cyhoeddus, gyda pholisïau clir a hygyrch, a gweithdrefnau cwyno teg ac effeithlon;
- **Yn gyson** – bydd cyngor i'r rhai a reoleiddir gennym yn gadarn ac yn ddibynadwy a byddwn yn parchu cyngor a ddarperir gan eraill. Lle mae amgylchiadau'n debyg, byddwn yn ymdrechu i weithredu mewn ffyrdd tebyg i awdurdodau lleol eraill;
- **Tryloyw** – sicrhau bod y rhai a reoleiddir gennym y gallu deall yr hyn sy'n ddisgwyliedig ganddynt a'r hyn y gallant ei ddisgwyl yn ei le; ac,
- **Wedi'i dargedu** – canolbwyntio ein hadnoddau ar fentrau a gweithgareddau risg uwch, gan adlewyrchu angen lleol a blaenoriaethau cenedlaethol.

2.3 Perfformiad a chanlyniadau

Yn 2016, di-rymodd Llywodraeth Cymru Orchymyn Llywodraeth Leol (Dangosyddion Perfformiad) (Cymru) 2012, gan ddileu'r ddyletswydd ar awdurdodau lleol i gyflwyno data Dangosyddion Strategol Cenedlaethol. Yn dilyn trafodaethau gyda chyrff proffesiynol a llywodraeth leol yng Nghymru, cadarnhaodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru set ddiwygiedig o fesurau perfformiad cenedlaethol (a elwir yn Fesurau Atebolrwydd Cyhoeddus (PAM)) ar 31ain Mawrth 2017. Mae'r set ddiwygiedig o fesurau perfformiad cenedlaethol yn cyd-fynd â nodau llesiant cenedlaethol Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Fel yr eglurwyd yn Adran 1.5 o'r strategaeth hon, mae perfformiad y Cyngor mewn perthynas â chartrefi gwag yn cael ei fesur trwy ddefnyddio PAM 13 (cyfeirier at Ffigur 3 a ddangosir isod):

Ffigur 3 – Mesur Perfformiad Cenedlaethol PAM 13

	14/15	15/16	16/17	17/18	18/19
A. Canran yr anheddau sector preifat a oedd wedi bod yn wag am fwy na 6 mis ar 1af Ebrill a ddychwelwyd i feddiannaeth yn ystod y flwyddyn trwy weithredu uniongyrchol gan yr awdurdod lleol	17.6%	39%	13.8%	7.56%	14.06%
B. Nifer yr anheddau sector preifat a oedd wedi bod yn wag am fwy na 6 mis ar 1af Ebrill a ddychwelwyd i feddiannaeth yn ystod y flwyddyn trwy weithredu uniongyrchol gan yr awdurdod lleol	175	268	95	47	111
C. Cyfanswm nifer yr anheddau sector preifat a oedd wedi bod yn wag am fwy na 6 mis ar 1af Ebrill	994	686	689	622	789

Cesglir y canlyniadau gan Data Cymru (Uned Ddata Cymru, gynt) ar gyfer holl awdurdodau lleol Cymru. Mae hyn yn galluogi Cyngor Bro Morgannwg i gymharu ei hun ag

awdurdodau lleol eraill a Chymru gyfan. Bu Cyngor Bro Morgannwg yn gyson ymhlith yr awdurdodau lleol sy'n perfformio orau ar gyfer y canlyniad hwn.

2.4 Cynnydd ers y strategaeth flaenorol

Mae'r pwyntiau canlynol yn crynhoi'r cynnydd yn ystod oes y strategaeth flaenorol. I gael asesiad llawn o gynnydd yn erbyn y nodau a'r amcanion blaenorol, gweler Atodiad 3.

- Newid yn statws swydd y Swyddog Cartrefi Gwag a Benthyciadau (SCGB) o swydd dros dro i swydd barhaol ym mlwyddyn ariannol 2019/20.
- Mae cronfa ddata eiddo gwag wedi'i datblygu a'i chynnal sy'n cynnwys gwybodaeth a ddarperir gan y Dreth Gyngor, a'i chasglu trwy ymchwiliadau ac arolygon.
- Mae Cytundeb Rhannu Data ar waith rhwng y Dreth Gyngor, Adfywio a Chynllunio a GRhAR i alluogi cofnodi a thargedu cartrefi gwag er mwyn cynnig cymorth.
- Gweithio ar y cyd rhwng timau perthnasol y Cyngor a meysydd gwasanaeth y mae eu gwaith yn berthnasol i'r mater h.y. Adfywio, GRhAR, Tai, y Dreth Gyngor a Chynllunio; a chyfarfodydd cyfnodol o'r Gweithgor Cartrefi Gwag dan gadeiryddiaeth y Pennaeth Adfywio a Chynllunio.
- Mae'r Grŵp wedi dylanwadu ar y penderfyniad ar sut mae'r Dreth Gyngor yn cael ei chodi ar Eiddo Gwag (cael gwared ar 50% o ostyngiad eiddo gwag o 1af Ebrill 2019) fel bod ataliad ariannol ychwanegol i gadw eiddo yn wag am gyfnod hir.
- Mae'r tudalennau gwe Cartrefi Gwag a Benthyciadau Tai canlynol wedi'u datblygu a'u diweddaru: https://www.valeofglamorgan.gov.uk/cy/living/Housing/Empty-Homes/Empty-Homes.aspx https://www.valeofglamorgan.gov.uk/cy/living/Housing/Housing-Loans/Housing-Loans.aspx
- Cynhyrchwyd Llyfryn Cartrefi Gwag cynhwysfawr sy'n cynnig cymorth ysgrifenedig, cyngor a gwybodaeth i holl berchnogion eiddo gwag (gellir cyrchu'r llyfryn o'r dudalen we Cartrefi Gwag y cyfeirir ati uchod). Crëwyd taflen Benthyciadau Tai hefyd ac mae'n cael ei diweddaru a'i hanfon o bryd i'w gilydd at berchnogion eiddo perthnasol a sefydliadau perthnasol sy'n debygol o fod mewn sefyllfa i gynnig cyfeiriad i berchnogion eiddo gwag e.e. gwerthwyr tai, elusennau ayb.
- Gwneir Arolygon Cyfnodol sy'n gweithredu fel ymarfer coladu gwybodaeth (rhesymau dros fod yn wag a chyflwr eiddo, ayb) yn ogystal ag offeryn i annog perchnogion eiddo i ymgysylltu fel y gellir cynnig cymorth.
- Anfonir gwybodaeth berthnasol o bryd i'w gilydd am y cymorth sydd ar gael i eiddo a fu'n wag ers dros 6 mis, a thargedir eiddo problemus ymhellach.
  - Yn wag ers dros 3 blynedd a lle mae angen tai (eiddo a nodwyd gan Dîm Strategaeth Tai y Cyngor).
  - Gwag ers dros 10 mlynedd.
  - Eiddo mewn cyflwr gwael

- Mae'r SCGB yn hysbysu'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSLs) am eiddo a allai fod ar gael i'w brydlesu neu ei brynu at ddibenion tai cymdeithasol. Mae'r SCGB yn mynychu cyfarfodydd chwarterol y Fforwm Tai Strategol a gaiff eu cynnal gan yr RSLs partner ac a fynychir ganddynt.
- Defnyddiwyd telerau Benthyciadau Tai diwygiedig Llywodraeth Cymru gyda nifer o gynlluniau a weinyddir gan y Cyngor sy'n cynnig cymorth ariannol i berchnogion eiddo gwag i'w ddychwelyd i ddefnydd. Cymeradwywyd y telerau diwygiedig gan y Cabinet ar 26ain Mawrth 2018 (gweler Atodiad 4). Hyd yma, mae'r Cyngor wedi gallu gweinyddu 23 benthyciad eiddo gwag sydd wedi cefnogi adnewyddu/trosi/creu 56 o unedau preswyl.
- Er mwyn gwella gweithio trawsffiniol a rhannu arfer gorau, mae'r SCGB yn cynrychioli'r Cyngor ar y Grŵp Eiddo Gwag Rhanbarthol a Grŵp Llywio Benthyciadau Tai Cenedlaethol.
- Os bydd cwyn am eiddo gwag, gwneir cais atgyfeirio/ gwasanaeth i dîm neu faes gwasanaeth perthnasol y Cyngor a chynhelir archwiliad safle fel rheol. Cymerir camau perthnasol a allai arwain at gamau gorfodi os na ellir sicrhau cydweithredu i ymdrin â'r broblem.

2.5 Adolygiad o'r trefniadau cyfredol ar gyfer delio â chartrefi gwag

Mae gan y Cyngor yn gyson oddeutu 750 eiddo yn wag am gyfnodau hirach na 6 mis. Dros y 5 mlynedd diwethaf, mae'r Cyngor wedi datblygu dull cadarnhaol a phersonol o ymgysylltu â pherchnogion cartrefi gwag hirdymor i ddod ag eiddo yn ôl i ddefnydd heb yr angen am gamau gorfodi. Ar adeg o angen tai a chyllidebau awdurdodau lleol llai, defnyddiwyd y ffactorau canlynol i flaenoriaethu'r dull o ddychwelyd cartrefi gwag yn ôl i ddefnydd:

Blaenoriaethu Cartrefi Gwag yn ôl y Galw

Amcangyfrifa Asesiad Marchnad Tai Lleol Morgannwg (2017) bod galw am eiddo fforddiadwy a hygyrch cyffredinol sydd ag 1 a 2 ystafell wely mewn ardaloedd trefol gyda band treth cyngor isel.

Os yw eiddo o'r fath wedi bod yn wag ers dros 3 blynedd, hysbysir perchnogion eiddo o'r fath bod angen am eu heiddo ac fe'u hatgoffir o faint o amser mae'r eiddo wedi bod yn wag. Mae cynnwys y llythyr wedi'i gynllunio i hwyluso'r gwaith adnewyddu gwirfoddol a ddymunir, ac ailfeddiannu'r cartref gwag. Gall llythyrau gyfeirio at pryd yr anfonwyd cyfathrebiadau blaenorol ac mae'n atgoffa perchnogion o'r cymorth sydd ar gael. Os na dderbynnir ymateb, gellir trefnu ymweliad arolygu allanol i benderfynu a ellir cymryd camau amgen, a bydd atgyfeiriad posibl yn cael ei wneud i'r tîm gorfodi perthnasol.

Blaenoriaethu Cartrefi Gwag yn ôl yr amser y buont yn wag

Bu nifer fach o eiddo yn wag am gyfnodau rhy hir, ac am fwy na 10 mlynedd. Atgoffir perchnogion yr eiddo hyn o agweddau negyddol gadael eiddo'n wag am amser sylweddol, fe'u hatgoffir o'r amser y mae'r eiddo wedi bod yn wag. Gall llythyrau gyfeirio at pryd yr anfonwyd cyfathrebiadau blaenorol ac mae'n atgoffa perchnogion o'r cymorth sydd ar gael. Os na dderbynnir ymateb, gellir trefnu ymweliad arolygu allanol i benderfynu a ellir cymryd camau amgen, a bydd atgyfeiriad posibl yn cael ei wneud i'r tîm gorfodi perthnasol.

Oherwydd ei natur, mae'r gwaith hwn yn fanwl ac yn cymryd llawer o amser, ond mae ei lwyddiannau'n lleihau'r angen am gamau gorfodi. Os na fydd y dull hwn yn cynhyrchu'r canlyniad a ddymunir, mae'n darparu'r sylfaen a'r cyfiawnhad dros yr opsiynau gorfodi a amlinellir yn Atodiad 2 ac Atodiad 5.

Ffigur 4 – Tabl yn dangos nifer y cartrefi gwag yn ôl hyd yr amser yn wag

Hyd yr amser yn wag	Nifer y Cartrefi Gwag ym mis Ebrill 2019	%
10 mlynedd +	47	5.56
5-10 mlynedd	56	6.62
3-5 mlynedd	90	10.64
2-3 mlynedd	118	13.95
1-2 mlynedd	273	32.27
6 mis i flwyddyn	262	30.97
Cyfanswm	846	100

Enghraifft o gartref gwag hirdymor sydd wedi'i adfer fel bo modd ei ddefnyddio eto trwy gyfrwng benthyciadau tai wedi eu hwyluso gan Gyngor Bro Morgannwg:

3 Cyfeiriad strategol, adnoddau, gwasanaethau a nodau

3.1 Cyfeiriad strategol ac ymrwymiad corfforaethol

Mae deall sefyllfa cartrefi gwag ac angen tai ym Mro Morgannwg yn hanfodol os ydym am gydnabod y cyfraniad y gall dychwelyd cartrefi gwag i ddefnydd ei wneud o ran adfywio cymunedau a chynyddu opsiynau tai. Mae problem cartrefi gwag angen dull cydgysylltiedig y Cyngor cyfan i wneud y defnydd gorau posibl o'n stoc dai bresennol. Felly mae'r strategaeth hon yn cysylltu â nifer o ddogfennau, strategaethau a chynlluniau allweddol y Cyngor, fel yr amlinellir isod:

- Cynllun Corfforaethol Cyngor Bro Morgannwg 2016-2020
- Cynllun Datblygu Lleol Bro Morgannwg 2011-2026
- Strategaeth Dai Leol Bro Morgannwg 2015-20
- Polisi Adfywio Tai Bro Morgannwg 2018
- Asesiad Marchnad Tai Lleol Bro Morgannwg 2017
- Polisi y Dreth Gyngor Bro Morgannwg 2019

Cynllun Corfforaethol Cyngor Bro Morgannwg 2016-2020

Noda'r Cynllun Corfforaethol sut y bydd y Cyngor yn cyflawni ei weledigaeth i Fro Morgannwg o 'gymunedau cryf gyda dyfodol disglair', a bydd yn helpu i arwain y Cyngor o ran cynllunio, darparu ac adolygu gwasanaethau.

Hefyd dengys y Cynllun Corfforaethol sut mae'r Cyngor yn cyfrannu at Nodau Llesiant Cymru, a gyflwynwyd gan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015. Mae'r Cynllun yn disgrifio'r pedwar canlyniad llesiant y mae'r Cyngor am eu cyflawni i'w ddinasyddion, sef:

- Bro Gynhwysol a Diogel
- Bro sy'n Gyfrifol yn Amgylcheddol ac yn Ffynnu
- Bro Uchelgeisiol a Bywiog o ran Diwylliant
- Bro Actif ac Iach

Datblygwyd y Cynllun Corfforaethol ochr yn ochr â chynlluniau eraill fel Cynllun Ariannol Tymor Canolig y Cyngor ac mae'n ystyried tueddiadau tebygol yn y dyfodol ac ystod eang o wybodaeth ynghylch anghenion y boblogaeth leol a'r galw

am wasanaethau. Dewiswyd yr amcanion llesiant canlynol oherwydd eu bod yn adlewyrchu'r hyn y mae'r Cyngor yn gweithio i'w gyflawni:

- Lleihau tlodi ac ynysu cymdeithasol
- Darparu cartrefi gweddus a chymunedau diogel
- Hyrwyddo adfywio, twf economaidd a chyflogaeth
- Hyrwyddo datblygu cynaliadwy a gwarchod ein hamgylchedd
- Codi safonau cyflawniad cyffredinol
- Gwerthfawrogi diwylliant ac amrywiaeth
- Annog a hyrwyddo ffyrdd actif ac iach o fyw
- Diogelu'r rhai sy'n agored i niwed a hyrwyddo byw'n annibynnol

Wrth gyflawni'r amcanion hyn, bydd y Cyngor yn cyfrannu at y nodau llesiant cenedlaethol ac yn sicrhau bod anghenion pobl o bob oed a chenedlaethau'r dyfodol yn flaenllaw wrth ddarparu gwasanaethau. Bydd Strategaeth Cartrefi Gwag 2019-2024 yn chwarae rhan bwysig i gynorthwyo i gyflawni llawer o'r amcanion llesiant hyn.

Cynllun Datblygu Lleol Bro Morgannwg 2011-2026

Mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol yn ffurfiol ar 28ain Mehefin 2017, ac mae'n cael ei ddefnyddio i wneud penderfyniadau cyson a rhesymol yn ystod cyfnod y Cynllun er mwyn sicrhau'r defnydd mwyaf effeithlon o dir ac adnoddau cyfyngedig eraill, tra ar yr un pryd yn hyrwyddo adfywio ac ysgogiad o'r economi leol er budd y boblogaeth bresennol a'r dyfodol. Mae'r Cynllun yn cydnabod pwysigrwydd gwella'r stoc dai bresennol trwy fuddsoddiad parhaus.

Strategaeth Dai Leol Bro Morgannwg 2015-2020

Noda'r Strategaeth Tai Lleol y weledigaeth strategol hirdymor ar gyfer tai ym Mro Morgannwg, sef 'Mae gan bob preswylydd ym Morgannwg fynediad at dai addas o ansawdd da ac mae'n gallu byw'n hapus ac yn annibynnol mewn cymunedau bywiog, cynaliadwy.

Pedwar nod allweddol y Strategaeth Tai Lleol yw:

- Darparu mwy o gartrefi a mwy o ddewis; sicrhau bod gan bob preswylydd fynediad i lety addas a fforddiadwy.
- Gwella cartrefi a chymunedau; trwy sicrhau bod tai yn cael eu cynnal a'u cadw i'r diben, cynyddu'r cyflenwad o gartrefi ynni effeithlon o ansawdd da mewn cymunedau bywiog a chynaliadwy.
- Darparu gwell cyngor a chefnogaeth tai; sicrhau bod gan breswylwyr fynediad i'r tai a'r gwasanaethau sydd eu hangen arnynt i fyw'n annibynnol a chynllunio eu dyfodol tai.
- Darparu mynediad cyfartal i dai a gwasanaethau tai; cydnabod ac ymateb i amrywiaeth anghenion tai pobl ym Mro Morgannwg.

Polisi Adfywio Tai Bro Morgannwg 2018

Atega'r Polisi Adfywio Tai y strategaeth hon, gan annog cydweithrediad unigolion i gadw eu cartrefi mewn cyflwr da a thrwy gynnwys mentrau sy'n cefnogi cynnal ac adfywio eiddo. Mae'n cydnabod bod amgylchiadau'n bodoli lle mae angen cymorth ariannol, yn enwedig i'r rhai ar incwm isel.

Asesiad Marchnad Tai Lleol Bro Morgannwg 2017

Mae'r Asesiad Marchnad Tai Lleol (LHMA) yn llywio'r Cynllun Datblygu Lleol ac yn darparu tystiolaeth o'r angen am dai fforddiadwy ym Mro Morgannwg. Mae'r LHMA yn asesu'r farchnad dai ym Mro Morgannwg, ac yn ystyried yr holl ardaloedd daearyddol, ar lefel ward a/neu ger aneddiadau mawr. Defnyddir ystod o ffynonellau gwybodaeth i fwydo i'r asesiad, gan gynnwys amcanestyniadau cartrefi, data digartrefedd, prisiau tai, prisiau rhent, incwm cartrefi, cofrestr tai cymdeithasol Homes4U, cronfa ddata perchentyaeth cost isel Aspire2Own, trosiant stoc tai cymdeithasol a data cyflenwad tai rhagamcanol.

Wrth asesu'r farchnad dai yn ei chyfanrwydd, mae'r LHMA yn cyfrifo'r angen net am dai fforddiadwy, gan gynnwys tai rhent cymdeithasol, tai rhent canolraddol a chynhyrchion tai perchnogaeth cartref cost isel, dros y blynyddoedd i ddod.

Polisi y Dreth Gyngor Bro Morgannwg 2019

Yn weithredol o 1af Ebrill 2019, dilëwyd y gostyngiad y Dreth Gyngor o 50% i eiddo a fu'n wag ers dros 6 mis. Mae'r Cyngor bellach yn codi cyfradd safonol y Dreth Gyngor ar gartrefi gwag hirdymor ym Mro Morgannwg (cyfeirier at Atodiad 6 y strategaeth). Trwy gam nesaf y strategaeth hon bydd y Cyngor yn monitro'r effaith a gaiff y cynnydd hwn o ran lleihau nifer y cartrefi gwag. Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 yn rhoi pwerau dewisol i Awdurdodau Lleol godi premiwm o hyd at 100% o gyfradd safonol y Dreth Gyngor ar gartrefi gwag hirdymor. Ystyrir buddion mesurau penodol yn ystod oes y strategaeth hon.

Nod allweddol y strategaeth yw parhau i godi ymwybyddiaeth o fater cartrefi gwag trwy ddatblygu dull Cyngor cyfan trwy gryfhau'r bartneriaeth fewnol bresennol a datblygu partneriaeth fewnol newydd.

3.2 Adnoddau

Nodwyd yr adnoddau canlynol i hyrwyddo dull y Cyngor cyfan o ymdrin â chartrefi gwag:

Adnoddau Staff – Bydd y swydd SCGB yn darparu monitro eiddo gwag yn y Fro o ddydd i ddydd, yn gweithredu fel pwynt cyswllt cyhoeddus ar gyfer ymholiadau cyffredinol am eiddo gwag ac yn datblygu a rheoli gwybodaeth gyhoeddus am eiddo gwag ym Mro Morgannwg. Bydd y swydd hon yn helpu i gryfhau partneriaethau mewnol ac allanol presennol a datblygu rhai newydd, gan fabwysiadu dull Cyngor cyfan o ymdrin â chartrefi gwag.

Cymhellion Ariannol a Chymorth – Mae angen adnoddau ariannol i roi'r strategaeth hon ar waith a dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Nodir cyllid yn y ffyrdd a ganlyn:

- Benthyciadau Tai (cyfeirier at Adran 3.4 ac Atodiad 4): Ers 2012 mae Llywodraeth Cymru wedi rhoi cyllid i awdurdodau lleol ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Gellir ailgylchu'r cyllid hwn ac ar ôl cwblhau'r tymor benthyciad, caiff ei ail-fuddsoddi'n ôl mewn mentrau sydd â'r nod o ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Mae'r Cyngor yn cynnig benthyciadau i Landlordiaid sy'n dymuno adnewyddu neu drosi eiddo gwag i'w osod neu ei werthu (Benthyciad Landlord Eiddo Gwag). Newidiodd telerau cyllido'r benthyciad ym mis Chwefror 2018, ac mae benthyciadau yn ad-daladwy o fewn cyfnod o 2 flynedd os yw'n fenthyciad i werthu neu gyfnod o 5 mlynedd os yw'n fenthyciad i osod. Mae benthyciadau hefyd ar gael i berchnogion eiddo sy'n dymuno meddiannu eiddo gwag yr ystyrir ei fod yn anghyfannedd (Benthyciad Perchennog-Ddeiliad Eiddo Gwag). Ceir mwy o wybodaeth ar gael ar dudalen we Benthyciadau Tai'r Cyngor: https://www.valeofglamorgan.gov.uk/cy/living/Housing/Housing-Loans/Housing-Loans.aspx

- Gweithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSLs): Mae cysylltiadau gwaith agos yn bodoli rhwng y Cyngor a'r RSLs sydd wedi'u parthu gan Lywodraeth Cymru i ddatblygu ym Mro Morgannwg, sef Cymdeithas Tai Newydd, Cymdeithas Tai Hafod, Cymdeithas Tai United Welsh a Chymdeithas Tai Wales and West.

  Archwilir cyfleoedd i weithio gyda'n gilydd i alinio strategaethau buddsoddi â meysydd blaenoriaeth dros oes y strategaeth hon. Er enghraifft, gall RSLs dargedu eiddo gwag i ddatblygu tai ychwanegol, gweithio gyda pherchnogion eiddo, llunio cytundebau prydles gyda pherchnogion eiddo gwag, ac mewn rhai achosion, prynu eiddo gwag. At hynny, gall RSLs godi arian o werthu eiddo gorfodol lle gellir gwneud elfen o elw. Byddai'r dull hwn yn defnyddio RSLs i brynu ac yna ailwerthu'r eiddo. Byddai'r elw wedyn yn cael ei ddefnyddio i ail-fuddsoddi mewn eiddo llai proffidiol.

.

Mae cyfleoedd hefyd i'r Cyngor baru buddsoddiad y gronfa mewn eiddo gwag, mewn partneriaeth ag RSL, er mwyn dod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd.

Wales and West Housing Association
www.wwha.co.uk

Newydd Housing Association
www.newydd.co.uk

United Welsh Housing Association
http://emptyhomeswales.co.uk

Hafod Housing Association (Cartrefi Hafod Leasing & Lettings)
www.hafod.org.uk

3.3 Rolau a chyfrifoldebau

Rhestrir isod rôl pob un o dimau'r Cyngor sy'n ymwneud â ymdrin â chartrefi gwag a'u dychwelyd i ddefnydd:

Adfywio

Gwna'r SCGB waith rhagweithiol gyda pherchnogion eiddo gwag i ddod ag eiddo yn ôl i ddefnydd. Mae'r SCGB yn cynnal cronfa ddata o eiddo gwag (a nodwyd o ddata'r Dreth Gyngor) a rennir â GRhAR ac sy'n cynnig cymorth ac arweiniad perthnasol (gan gynnwys benthyciadau tai, cyswllt â darpar brynwyr, prydleswyr, tenantiaid a chyngor ar arbed costau) i helpu perchennog eiddo ddod â'i eiddo yn ôl i ddefnydd ac i fonitro cynnydd. Bydd yr SCGB yn cydlynu gwaith rhagweithiol gydag eiddo gwag ac yn cynnal asesiadau risg allanol o eiddo risg uwch. Os cydnabyddir bod angen cymryd camau gorfodi lle nad yw cyflwr eiddo yn cael ei gynnal (mewn cyflwr ansicr, yn achosi niwsans neu'n adfeiliedig), gellir cyfeirio'r achos at faes gwasanaeth perthnasol y Cyngor a all ysgwyddo'r cyfrifoldeb am benderfynu ar yr opsiynau gweithredu a gorfodi angenrheidiol.

Os bydd eiddo'n cael ei nodi fel eiddo gwag ond heb ei gofrestru felly gyda'r Dreth Gyngor, gall yr SCGB ymchwilio i'r mater a gofyn i'r statws Dreth Gyngor gael ei newid os oes angen a threfnu i gymryd y camau perthnasol.

Y Dreth Gyngor

Mae tîm y Dreth Gyngor yn darparu gwybodaeth bob 6 mis (Ebrill a Medi) i'r SCGB. Mae'r wybodaeth yn ddadansoddiad o'r holl eiddo a gynhwysir yn y categori cartrefi gwag hirdymor, ac mae'n cynnwys cyfeiriadau eiddo a manylion cyswllt y perchennog neu ei gynrychiolwyr. Trefna'r SCGB y rhestr yn ôl hyd yr amser a dreuliwyd yn wag, felly gall yr eiddo a fu'n wag ers 2 flynedd a hirach gael ei flaenoriaethu.

Yn ogystal, darperir gwybodaeth am y categorïau canlynol gan y tîm Dreth Gyngor:

A. Eiddo heb ei feddiannu a heb ei ddodrefnu yn cael ei atgyweirio / adnewyddu.

C. Eiddo heb ei feddiannu a heb ei ddodrefnu.

F. Eiddo heb ei feddiannu sy'n aros am brofiant.

G. Eiddo heb ei feddiannu sy'n wag oherwydd bod y gyfraith yn gwahardd meddiannaeth.

L. Eiddo heb ei feddiannu lle bo'r morgeisai mewn meddiant.

Q. Eiddo heb ei feddiannu lle mae'r sawl a fyddai fel arfer yn talu'r Dreth Gyngor yn fethdalwr neu'n ymddiriedolwr ansolfent.

Bydd y Dreth Gyngor ac Adfywio'n rhannu gwybodaeth o'r Gofrestrfa Tir mewn perthynas ag adnabod perchnogion a Chyfreithwyr yng nghyswllt eiddo mewn profiant. Bydd hyn yn osgoi dyblygu, yn lleihau gweinyddiaeth ac yn sicrhau'r defnydd mwyaf effeithlon o adnoddau.

Gwasanaethau Cymdogaeth y Gwasanaeth Rheoliadol a Rennir (GRhAR)

Mae Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd yn GRhAR yn ymchwilio i gwynion mewn cysylltiad ag eiddo gwag ynglŷn â materion fel eiddo sy'n agored i fynediad heb awdurdod, croniadau o wastraff, ac eiddo sydd mewn cyflwr gwael yn achosi lleithder i eiddo cyfagos. Lle bo angen, bydd hysbysiadau gorfodi yn cael eu cyflwyno ac os na chydymffurfir â nhw yna gellir dirwyo'r perchnogion a/neu gellir ymgymryd â gwaith diofyn, y codir ei gostau yn ôl ar y perchennog.

Rheoli Datblygu

Prif swyddogaeth Gwasanaeth Rheoli Datblygu y Cyngor yw ystyried cynigion ar gyfer datblygiadau newydd drwy'r prosesau cynllunio a rheoliadau adeiladu. O'r herwydd, byddai'r gwasanaeth yn hwyluso cartrefi gwag i ddod yn ôl i ddefnydd buddiol, ond dim ond fel ymateb i ddatblygwyr sy'n cynnig gwaith o'r fath y mae hyn.

Er gwaethaf hyn, mae gan Gynllunio a Rheoli Adeiladu rolau gorfodi i orfodi'r ddeddfwriaeth cynllunio a rheoli adeiladu. Fodd bynnag, mewn perthynas â chwynion a wneir i'r Cyngor y mae hyn yn bennaf. O ran gorfodi cynllunio, y camau mwyaf perthnasol a gymerir fyddai mewn perthynas â chŵyn am eiddo blêr, naill ai'n wag neu'n cael ei feddiannu. Os ystyrir bod cyflwr tir neu adeilad yn cael effaith andwyol ar ymddangosiad yr ardal gyfagos, byddai camau'n cael eu hystyried o dan adran 215 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd). Byddai gweithredu o'r fath yn sicrhau, er enghraifft, atgyweirio ac ailosod ffenestri a nwyddau dŵr glaw sydd wedi torri neu eu difrodi, atgyweirio to eiddo a chlirio llystyfiant a gwastraff o'r ardd ffrynt a chefn.

O ran gorfodi rheolaeth adeiladu, byddai gweithredu yn erbyn eiddo yn gyffredinol, nid yn unig eiddo gwag, mewn perthynas ag adrannau 77, 78 a 79 o Ddeddf Adeiladu 1984. Gwneir y weithred hon yn bennaf i ddatrys materion strwythur peryglus lle byddai'r cyhoedd mewn perygl o gwymp cynamserol unrhyw rannau o'r strwythur. Dim ond pan fydd perchennog yr eiddo yn methu â chydymffurfio ag unrhyw gamau a roddir o dan orchymyn llys y defnyddir y ddeddfwriaeth hon, neu pan nad yw'r perchennog yn bresennol a bod rhaid cymryd mesurau brys i ddatrys y broblem.

O ran adran 79 Ddeddf Adeiladu 1984, mae'r pwerau hyn yn eithaf cyfyngedig a chyfyngol. Pan ystyrir bod angen defnyddio'r adran hon o'r ddeddf, fel rheol mae'n fwy hwylus cymryd camau o dan adran 215 o Ddeddf 1990, fel y soniwyd uchod, i ymdrin â chyflwr y safle.

Os eir ar drywydd achos gorfodi mewn perthynas â chartref gwag o dan y ddeddfwriaeth a grybwyllir uchod, bydd y Gwasanaeth Rheoli Datblygu yn hysbysu'r SCGB. Bydd y Gwasanaeth Rheoli Datblygu hefyd yn cynghori perchennog eiddo Strategaeth Cartrefi Gwag y Cyngor ac yn annog y perchennog i ystyried dod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd buddiol yn unol â'r strategaeth.

Enghreifftiau o faterion sy'n gysylltiedig â chartrefi gwag:

Tîm Strategaeth Tai

Bydd y Tîm Strategaeth Tai yn cynorthwyo i gysylltu rhwng RSLs a phartneriaid y Cyngor trwy'r Fforwm Tai Strategol a'r Fforwm Tai trosfwaol. Bydd Tai'r Sector Cyhoeddus hefyd yn darparu gwybodaeth barhaus am anghenion tai er mwyn cynorthwyo i flaenoriaethu eiddo gwag sydd i'w drin. Bydd y tîm hefyd yn cefnogi'r swyddogaeth 'paru eiddo' trwy gynnal cronfa ddata o landlordiaid/ buddsoddwyr preifat a allai fod â diddordeb mewn prynu neu brydlesu eiddo gwag. Mae'r SCGB yn cysylltu â Swyddog Caffael y Sector Preifat yn hyn o beth.

Tîm Gwasanaethau Cyfreithiol

Mae'r Tîm Gwasanaethau Cyfreithiol yn darparu cyngor a chymorth ar bob agwedd gyfreithiol, gweler Atodiad 7. Cynhwysa hyn opsiynau ar gyfer gweithredu gorfodol (Atodiad 2) o waith eiddo gwag a wneir gan y Cyngor. Mae'n cynnwys cyngor cyffredinol ar briodoldeb gwasanaethu CPO, gwneud, cyflwyno hysbysiad a hysbysebu, drafftio datganiad rhesymau gofynnol, cysylltu â Llywodraeth Cymru mewn cysylltiad â chadarnhau CPOs penodol a gwaith ôl-orchymyn gan gynnwys trosglwyddo eiddo sy'n destun i CPOs i'r Cyngor. Mewn achosion lle derbynnir gwrthwynebiadau, gall Gwasanaethau Cyfreithiol hefyd gynghori a chynorthwyo i ddelio â'r camau hyd at a chan gynnwys Ymholiadau Cyhoeddus. Mae'r Tîm Gwasanaethau Cyfreithiol hefyd yn cynorthwyo gyda phrosesu Cytundebau Benthyciad Tai sy'n galluogi perchnogion eiddo i gael cyllid i wneud atgyweiriadau/ adnewyddiadau i'w heiddo gwag.

3.4 Gwasanaethau i landlordiaid a pherchnogion eiddo

Bydd y Cyngor bob amser yn ceisio gweithio gyda pherchnogion eiddo gwag yn y lle cyntaf, gan gynnig cyngor, cymorth ac opsiynau sydd wedi'u cynllunio i helpu perchnogion gyda'r broses o ddychwelyd eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Mae'r gwasanaethau a'r gefnogaeth sydd ar gael ar hyn o bryd i landlordiaid a pherchnogion eiddo yn y sector preifat yn cynnwys:

Cyngor a Chefnogaeth Gydlynol

Atgoffir perchnogion eiddo gwag o fanteision dod â'u heiddo yn ôl i ddefnydd, sy'n cynnwys atgoffa perchnogion bod eu heiddo yn fwy tebygol o ddal ei werth cyfalaf os yw'n cael ei feddiannu a'i gynnal. Darperir gwybodaeth am opsiynau rhentu, prydlesu neu werthu. Mewn rhai achosion, yn amodol ar gydsyniad y perchennog, gellir paru eiddo â darpar brynwr neu brydleswr. Mae enghreifftiau o hyn yn cynnwys cytundeb prydles i RSL neu werthu eiddo i fuddsoddwr/ landlord preifat neu RSL.

Yn ogystal, amlinellir y buddion i'r gymuned ehangach:

- Cyfrannu at farchnadoedd tai cytbwys cryf a chynaliadwyedd cymunedol;

- Cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy o ansawdd da;
- Gwella hyfywedd a bywiogrwydd yr ardal;
- Lleihau'r risg o fandaliaeth, llosgi bwriadol neu sgwatio ac ofn trosedd.

Cynigir cyngor a chefnogaeth i landlordiaid a pherchnogion eiddo. Yn flynyddol, mae'r SCGB yn anfon cyfathrebiadau post at holl berchnogion eiddo gwag (h.y. gwag dros 6 mis). Gall perchennog eiddo sy'n gyfrifol am eiddo a fu'n wag ers amser sylweddol (h.y. dros 3 blynedd), lle mae angen tai mawr am y math o eiddo neu lle mae pryder ynghylch cyflwr eiddo, dderbyn mwy o gyfathrebiadau. Mae'r wybodaeth bost hon yn darparu gwybodaeth sy'n ymwneud â chyngor a chynhyrchion benthyca sydd ar gael i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd ac arolygon i annog ymgysylltiad. Gall yr SCGB fynd ar drywydd archwiliad eiddo allanol lle bernir bod yr eiddo mewn cyflwr gwael trwy ysgrifennu at berchennog eiddo i dynnu sylw at y broblem gyda'r eiddo. Rhoddir cyfle i'r perchennog ymateb ac ymdrin â'r materion a nodwyd cyn cyfeirio'r eiddo at y tîm perthnasol ar gyfer gorfodi posibl.

Mae copïau caled y Llyfryn Cartrefi Gwag 'Canllaw Perchnogion Eiddo i Gartrefi Gwag' yn cael eu postio i berchnogion eiddo sy'n gofyn amdanynt a gellir lawrlwytho'r ddogfen hefyd o'r dudalen we: https://www.valeofglamorgan.gov.uk/cy/living/Housing/Empty-Homes/Empty-Homes.aspx

Mae'r Dreth Gyngor hefyd yn cyfeirio'r cymorth sydd ar gael i ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd yn eu cyfathrebiadau. Yn ogystal, rydym yn ymgysylltu â landlordiaid, trwy gronfa ddata o landlordiaid a buddsoddwyr lleol a gynhelir gan y Tîm Strategaeth Tai, ac yn sicrhau bod gwybodaeth a chyngor ar gael ar wefan y Cyngor ac yn Fforwm Landlordiaid y Sector Preifat. Mae'r Fforymau yn dwyn ynghyd swyddogion y Cyngor, landlordiaid ac asiantaethau partner i drafod materion a phroblemau, deddfwriaeth sy'n dod i'r amlwg a'i chymhwyso ym Mro Morgannwg. Mae'n rhoi cyfle anffurfiol i landlordiaid siarad â swyddogion y Cyngor a chael cyngor a chyfeiriadau.

Mae gwybodaeth ar gael i landlordiaid ar wefan y Cyngor, taflenni, a wyneb yn wyneb ac mae'n cynnwys gwybodaeth a dewisiadau gosod tai ac opsiynau gwerthu. Yn ogystal, mae gwybodaeth am gymorth ariannol ar gael, a amlinellir isod.

Cymhellion Ariannol a Chymorth

Mae hwn ar gael ar ffurf benthyciad tai di-log sy'n helpu i ariannu adnewyddu a gwella eiddo sengl neu drosi eiddo gwag yn nifer o unedau fel eu bod yn addas yn ôl i ddefnydd fel llety preswyl. Mae dau fath o fenthyciad eiddo gwag:

- **Benthyciad Landlord Eiddo Gwag:** Gall ymgeiswyr wneud cais am fenthyciad hyd at £35,000 yr uned, gydag uchafswm o £250,000 yr ymgeisydd. Gellir ad-dalu benthyciadau dros 2 flynedd os yw'r eiddo'n cael ei werthu, neu 5 mlynedd

os yw'r eiddo'n cael ei osod. Gellir gosod cyfnod y benthyciad ar 10 mlynedd os yw eiddo'n cael ei adnewyddu neu ei drosi i ddefnydd ar gyfer tai cymdeithasol trwy'r Cynllun Tenantiaeth a Gynorthwyir yn y Fro neu gyfwerth.

- **Benthyciad Perchennog-Deiliad Eiddo Gwag:** Gall ymgeiswyr wneud cais am fenthyciad o hyd at £35,000 i helpu i adnewyddu eiddo y maent yn berchen arno ac maent yn bwriadu ei feddiannu. Yn debyg i forgais, ad-delir y benthyciad yn fisol dros gyfnod o amser (fel arfer dros 5 mlynedd).

  Amlinellir telerau Benthyciadau Tai y Cyngor yn Atodiad 4. Mae mwy o wybodaeth, gan gynnwys dogfen Cwestiynau Cyffredin ar gael ar dudalen we Benthyciadau Tai y Cyngor: https://www.valeofglamorgan.gov.uk/cy/living/Housing/Housing-Loans/Housing-Loans.aspx

  O dan rai amgylchiadau, mae perchnogion eiddo gwag yn gymwys i gael gostyngiadau TAW ar adnewyddu cartrefi gwag. Er mwyn cynorthwyo, bydd yr SCGB yn darparu llythyr yn cadarnhau faint o amser y mae eiddo'n wag sy'n ofynnol gan Gyllid a Thollau EM os yw gostyngiadau TAW i gael eu defnyddio.

3.5 Y broses ar gyfer delio ag eiddo gwag

Isod ceir amlinelliad o'r camau a gymerir i ddelio ag eiddo gwag.

1. Nodi eiddo gwag a diweddaru System y Dreth Gyngor

Gall yr SCGB a swyddogion eraill y Cyngor, asiantaethau partner (yr Heddlu, Y Fro Ddiogelach ayb), Cynghorydd, cymydog, preswylydd lleol neu'r perchennog ei hun nodi'r eiddo gwag. Bydd yr adroddiad yn cael ei wirio yn erbyn y gronfa ddata a chofnodion y Dreth Gyngor. Mae gan yr SCGB fynediad i'r system Dreth Gyngor a gall ddarparu gwybodaeth i'r swyddogion perthnasol o dan y Cytundeb Rhannu Data.

2. Ychwanegu eiddo a manylion cyswllt perthnasol i'r Gronfa Ddata Cartrefi Gwag (Tascomi) a diweddaru'r gronfa ddata gyda chamau gweithredu a chynnydd perthnasol.

Bydd eiddo sydd wedi'i gofrestru fel un gwag ers dros 6 mis ar 1af Ebrill bob blwyddyn yn cael ei ychwanegu at y Gronfa Ddata Tascomi a rennir rhwng yr SCGB a GRhAR ac anfonir cyfathrebiad perthnasol.

Bydd GRhAR yn ymateb i ymholiadau a chwynion a wneir gan aelodau o'r cyhoedd, Cynghorwyr a sefydliadau eraill mewn perthynas ag eiddo gwag ym Mro Morgannwg. Ar yr adeg hon, bydd swyddogion yn sicrhau bod gwybodaeth gefndir ar gael o holl feysydd gwasanaeth perthnasol y Cyngor ar yr eiddo a manylion perchnogaeth os bosibl.

Hefyd, gellir gwneud cwyn yn uniongyrchol i'r timau Cynllunio neu Reoli Adeiladu (yn dibynnu ar y broblem) am eiddo sy'n digwydd bod yn wag a bydd y timau'n ymateb i'r gŵyn yn unol â hynny, fel arfer yn dilyn archwiliad safle.

3. Gwneud cyswllt â pherchennog/perchnogion yr eiddo

Gwneir ymdrechion i adnabod perchennog yr eiddo gwag; pe bai hyn yn llwyddiannus neu os yw'r perchennog yn hysbys eisoes, yna anfonir llythyr cychwynnol ac arolwg cartrefi gwag atynt gan yr SCGB.

Bydd ymchwiliadau rhagweithiol sy'n targedu eiddo gwag hirdymor yn cael eu cynnal gan yr SCGB a swyddogion GRhAR. Yn y rhan fwyaf o achosion, gall yr SCGB gael gafael ar fanylion am yr eiddo a'i berchnogaeth hon trwy'r System Dreth Gyngor.

Un o'r prif broblemau a wynebir wrth ddelio ag eiddo gwag yw sefydlu perchnogaeth yr eiddo. Mewn achosion lle na ellir canfod perchennog yr eiddo, mae'r opsiynau canlynol ar gael i geisio canfod y perchennog:

1. Cofrestr y Dreth Gyngor - Gellir anfon cais ysgrifenedig am ddata at y person perthnasol.
2. Chwilio'r Gofrestrfa Tir.
3. Cofrestr Etholiadol.
4. Ceisiadau cynllunio.
5. Cais am Wybodaeth - Adran 16 Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1982. Mae hyn yn galluogi'r Awdurdod Lleol i ofyn am fanylion perchnogaeth gan bawb sydd â diddordeb yn yr eiddo.
6. Tŷ'r Cwmnïau.
7. Cofnodion Budd-dal Tai - Adran 237 Deddf Tai 2004.
8. Siarad â phobl yn y gymuned, h.y. cymdogion.
9. Siarad â chyfleustodau cwmnïau.
10. Gwefannau - Mae sawl gwefan y gellir eu defnyddio i gynorthwyo i ganfod bobl.
11. Hysbysebu mewn papur.
12. Citizen View (Experian, Call Credit ac Equifax) Adran 1 (b) Rhwydwaith Gwrth-Dwyll Cenedlaethol 2018 www.nafn.gov.uk
13. Llogi asiant olrhain - Dewis olaf yw hwn, a dim ond pan fydd yr holl opsiynau wedi disbyddu. Mae angen caniatâd y Pennaeth Adfywio a Chynllunio i ddefnydd.

4. Gweithio gyda pherchnogion sy'n barod i gydweithio

Os yw'r perchennog yn cysylltu â'r Cyngor neu'n dychwelyd yr Arolwg Cartrefi Gwag blynyddol, bydd yr SCGB yn ceisio ymdrin â'r mater yn rhagweithiol trwy gyngor, cefnogaeth a chymorth.

Yn y lle cyntaf, bydd y Cyngor yn anelu at weithio'n agos gyda pherchnogion eiddo gwag gan eu hannog a'u cefnogi.

Anfonir cyfres o lythyrau at berchnogion yn manylu ar waith y Cyngor mewn perthynas ag eiddo gwag. Bydd y llythyrau yn tynnu sylw at yr opsiynau sydd ar gael ar gyfer dod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd. Y gobaith yw y bydd y math hwn o ymyrraeth yn sicrhau cydweithrediad y perchennog fel y gellir dod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd yn llwyddiannus.

5. Delio gyda pherchnogion sy'n amharod i gydweithio

Os nad yw'r perchennog yn cysylltu â'r Cyngor neu'n dychwelyd yr arolwg, yna bydd lefel yr ymglymiad a ddilynir gan y Cyngor yn dibynnu ar gyflwr yr eiddo, hyd yr amser y bu'n wag a'r angen am dai ar gyfer yr eiddo.

Bydd y cyswllt cychwynnol yn dilyn y camau fel uchod, gan ddechrau gyda llythyr yn gofyn i berchennog yr eiddo gysylltu â'r Cyngor a chydweithredu â'r Cyngor. Yn achos eiddo gwag problemus ac eiddo a fu'n wag ers cryn amser, cynhelir ymweliadau archwilio allanol, ac archwilir opsiynau gorfodi posibl.

6. Gwerthuso opsiynau

Cesglir tystiolaeth mewn achosion lle nad yw'r perchennog yn barod i gydweithredu a bod problem gyda chyflwr allanol yr eiddo, e.e. hanes gorfodi, pridiannau tir, dyledion heb eu talu, cwynion ayb.

7. Gorfodi

Dilynir gorfodi ragweithiol pan fydd pob dull perswadio rhesymol i ddychwelyd yr eiddo i feddiannaeth wedi eu disbyddu.

3.6 Gorfodi

Mae bob amser yn well defnyddio ffordd wirfoddol ymlaen i adnewyddu ac ailfeddiannu, ac mae swyddogion yn gwneud pob ymdrech i annog a pherswadio hynny. Fodd bynnag, mewn achosion lle na ellir canfod perchnogion neu lle mae ymdrechion trwyadl i annog a hyrwyddo cynnydd gan berchnogion hysbys yn anghynhyrchiol, neu os oes risg ar fin digwydd i iechyd a diogelwch, nid oes fawr o opsiwn ond bwrw ymlaen â datrysiad statudol. Trwy ddilyn y dulliau uchod yn agos a chofnodi'r holl gamau a gymerwyd, mae cofnod manwl a sylfaen dystiolaeth ar gael ar adeg gorfodi sy'n dangos y gwnaed bod pob ymdrech resymol i ddychwelyd yr eiddo i ddefnydd yn wirfoddol. Mae hyn yn cynyddu'r siawns o lwyddo yn y broses orfodi pe bai'r perchennog yn apelio.

Gwerthusir yr eiddo gwag ar gyfer gweithredu posib trwy ddefnyddio meini prawf asesu risg priodol.

Ceir ystod o opsiynau gorfodi i swyddogion y Cyngor ddelio â mân faterion sy'n codi o ganlyniad i'r eiddo fod yn wag e.e. sbwriel yn cronni, gerddi wedi gordyfu, dadfeilio sy'n effeithio ar eiddo cyfagos ayb. Gall y Cyngor gyflwyno Hysbysiad Gorfodi sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r perchennog wneud rhywfaint o waith. Os bydd y perchennog wedyn yn methu â chydymffurfio â gofynion yr Hysbysiad, gall y Cyngor wneud y gwaith yn ddiofyn ac wedi hynny adennill yr holl gostau rhesymol yr aethpwyd iddynt wrth wneud hynny. Mae llawer o'r darpariaethau statudol sydd ar gael i'r Cyngor yn caniatáu i'r ddyled gael ei chofrestru fel pridiant tir lleol ac mewn rhai achosion bydd y ddyled hefyd yn cronni llog. Gellir gweld manylion y darpariaethau statudol hyn yn Atodiad 5.

Yn ogystal â hyn, mae sawl opsiwn ar gael i'r Cyngor ddelio yn fwy cynhwysfawr ag eiddo gwag problemus. Gall hyn gynnwys newid ym mherchnogaeth eiddo a fydd yn caniatáu i berchennog newydd wneud yr hyn sy'n angenrheidiol i ddod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd. Gellir gweld manylion y pwerau hyn yn Atodiad 2.

3.7 Nodau ac amcanion 2019-2024

Gosodwyd y nodau a'r amcanion strategol canlynol i'w cwblhau yn ystod strategaeth 2019-2024 (gweler Atodiad 8: Cynllun Gweithredu Partneriaeth Strategol).

Nod 1: Casglu, cynnal a gwella cywirdeb data cartrefi gwag -

Bydd y Cyngor yn parhau i ddatblygu system gorfforaethol i gadw cofnodion manwl o bob cartref gwag (ar 1af Ebrill bob blwyddyn) ym Mro Morgannwg a sicrhau eu bod yn cael eu diweddaru'n rheolaidd i ddarparu gwybodaeth gywir. Bydd y wybodaeth hon yn cael ei rhannu â GRhAR fel y gellir cydlynu gweithredoedd rhagweithiol ac adweithiol. Bydd y Cyngor hefyd yn sicrhau ei fod yn cadw cofnodion o gartrefi gwag sy'n dod yn ôl i ddefnydd.

Bydd y Cyngor yn gwneud y canlynol:

- Cynnal cronfa ddata o eiddo gwag. Diweddaru'r gronfa ddata gyda'r wybodaeth ddiweddaraf o gronfa ddata y Dreth Gyngor bob 12 mis.
- Monitro cynnydd a chanlyniad mesurau gwirfoddol, hysbysiadau statudol a gweithrediadau gorfodi, a diweddaru'r gronfa ddata yn unol â hynny.
- Monitro nifer yr Eiddo Gwag sy'n cael eu dwyn yn ôl i ddefnydd yn dilyn y newidiadau i drefn codi tâl y Dreth Gyngor o 1af Ebrill 2019. Cynnal adolygiad sampl o eiddo sy'n dod yn ôl i ddefnydd a gwirio eu bod mewn gwirionedd yn cael eu meddiannu.

Nod 2: Rhoi cyngor, cymorth a chymhellion ariannol i leihau nifer yr eiddo gwag hirdymor -

Bydd y Cyngor yn parhau i ddarparu cyngor, cymorth ac arweiniad i landlordiaid a pherchnogion eiddo. Bydd y Cyngor yn datblygu gwasanaethau i gynorthwyo landlordiaid a pherchnogion eiddo i ddychwelyd eiddo gwag yn ôl i ddefnydd a hyrwyddo'r ddarpariaeth o lety fforddiadwy, o ansawdd da, wedi'i reoli'n dda trwy'r sector rhent preifat.

Bydd y Cyngor yn gwneud y canlynol:

- Cynnig cyngor, cymorth a chefnogaeth i berchnogion cartrefi gwag i ddatblygu a gwella eiddo gyda'r bwriad o'u gwneud yn rhan o'r cyflenwad tai sydd ar gael.
- Cynnal ymgyrchoedd cyhoeddusrwydd wedi'u targedu i wneud perchnogion eiddo yn ymwybodol o'r gefnogaeth a'r cymorth sydd ar gael.
- Cynnig ystod o gymorth ariannol i wella'r eiddo gwag ar gyfer ei ailfeddiannu trwy:
  - gyfeirio perchnogion eiddo at gymorth a chyngor ariannol annibynnol; a
  - chynorthwyo perchnogion tai i wneud cais am Fenthyciad Tai gan y Cyngor i ddod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd.
- Cyhoeddi gwybodaeth yn ymwneud ag:
  - effaith negyddol gadael eiddo yn wag ac atgoffa perchnogion eiddo o'r cynnydd a fu mewn angen tai
  - y cymorth ariannol sydd ar gael; a,
  - sut i gael gafael ar gymorth i werthu neu osod yr eiddo.

Nod 3: Hyrwyddo dull Cyngor cyfan o ymdrin â chartrefi gwag -

Bydd yr SCGB yn cysylltu â thimau'r Cyngor a meysydd gwasanaeth y mae eu gwaith yn berthnasol i'r mater a sefydliadau partner allweddol. Bydd y Cyngor yn gweithredu gwasanaeth rhagweithiol ac adweithiol i nodi ac ymdrin ag eiddo gwag, nodi ac ymdrin â'r risgiau a'r peryglon sy'n gysylltiedig ag eiddo gwag a lle bo hynny'n briodol, gwneud defnydd llawn o rôl orfodi'r Cyngor.

Bydd y Cyngor yn gwneud y canlynol:

- Parhau i gefnogi rhannu gwybodaeth a monitro cartrefi gwag. Cefnogir hyn gan y Gweithgor Cartrefi Gwag sefydledig sy'n cyfarfod o bryd i'w gilydd i adolygu cynnydd ac i gytuno ar atebion i'r materion y deuir ar eu traws.
- Adolygu ymddangosiad gweledol allanol eiddo gwag problemus sydd yn y cyflwr gwaethaf.
- Lleihau'r risgiau a'r peryglon sy'n gysylltiedig ag eiddo gwag.
- Ystyried yr angen am wasanaeth asiantaeth fewnol ar gyfer cyflawni gwaith diofyn.

- Gweithio mewn partneriaeth ag RSLs gyda'r bwriad o'u cael i brydlesu/ prynu eiddo gwag i'w ddefnyddio fel tai cymdeithasol.
- Cydweithio ag awdurdodau lleol cyfagos i rannu arbenigedd ac adnoddau ar gyfer gweithredu CPO.
- Gweithio i sicrhau canlyniadau perfformiad uchel yn gyson o'i gymharu ag Awdurdodau Lleol eraill Cymru.

Nod 4: Blaenoriaethu cartrefi gwag ar gyfer camau gweithredu gorfodi -

Bydd y Cyngor yn adolygu'r pwerau sydd ar gael i ddelio ag eiddo problemus yn y cyflwr gwaethaf.

Bydd y Cyngor yn gwneud y canlynol:

- Ymchwilio i'r defnydd o Hysbysiadau Adran 215 pan fydd cyflwr allanol eiddo yn cael effaith negyddol ar amwynder yr ardal.
- Ymchwilio i ddefnydd a gweithdrefn gytunedig ar gyfer Gwerthu Gorfodol i gartrefi gwag.
- Ymchwilio i'r defnydd o weithdrefn gytunedig ar gyfer Gorchmynion Prynu Gorfodol a Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag.

Nod 5: Codi ymwybyddiaeth am fater cartrefi gwag -

Bydd y Cyngor yn codi proffil mater cartrefi gwag trwy hyrwyddo a rhoi cyhoeddusrwydd i brojectau llwyddiannus a'u defnyddio fel man cychwyn i annog y cyhoedd i adrodd am eiddo gwag ym Mro Morgannwg.

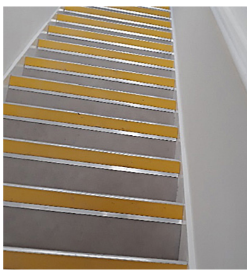
Bydd y Cyngor yn gwneud y canlynol:

- Codi ymwybyddiaeth y cyhoedd, partneriaid ac yn gorfforaethol.
- Cynnal dull corfforaethol o weithredu Strategaeth.
- Adrodd am gynnydd yn erbyn y cynllun gweithredu i'r Pwyllgor Craffu perthnasol bob 12 mis.

3.8 Monitro a Gwerthuso Parhaus

Bydd y Gweithgor Cartrefi Gwag, dan gadeiryddiaeth y Pennaeth Adfywio a Chynllunio, yn monitro'r strategaeth a'r cynllun gweithredu hwn. Er mwyn sicrhau perchnogaeth gorfforaethol o'r strategaeth hon, bydd adolygiad blynyddol o'r cynllun gweithredu yn cael ei adrodd i'r Pwyllgor Craffu perthnasol.

Enghraifft o eiddo gwag hirdymor sydd wedi'i adfer fel bo modd ei ddefnyddio eto trwy gyfrwng benthyciadau tai wedi eu hwyluso gan Gyngor Bro Morgannwg:



ATODIAU

Thema	Tai: Eiddo gwag
Mesur	Canran o eiddo preifat gwag wedi'u adfer i ddefnydd
Teitl technegol	Canran o eiddo sector preifat gwag wedi'u adfer i ddefnydd yn ystod y flwyddyn trwy camau uniongyrchol yr awdurdod lleol
ID	PAM/013
IDau eraill	-
Diffiniad	Mae eiddo gwag yn eiddo sy'n atebol am y Dreth Gyngor, sydd wedi bod heb ei feddiannu am gyfnod o 6 mis neu fwy. Nid yw hyn yn cynnwys: • Ail gartref neu gartref gwyliau. • Eiddo sydd ym mherchnogaeth unrhyw un o'r canlynol: o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs); o Heddlu a Lluoedd Arfog; o Gwasanaeth Iechyd Gwladol; o prifysgolion a cholegau; o awdurdodau lleol a llywodraeth; o ystad y Goron; neu o eglwysi a chyrff crefyddol eraill. • Eiddo sy'n cael ei ddefnyddio ond nid at ddibenion preswyl. • Eiddo y mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA) wedi dileu'r band ohono. Mae'r canlynol yn gategorïau camau uniongyrchol y gall awdurdodau lleol eu cymryd i adfer eiddo i ddefnydd: • grantiau, benthyciadau neu gymorth ariannol arall sydd naill ai'n cael ei ddarparu neu ei hwyluso gan yr awdurdod lleol; • gweithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSLs) neu gyfryngwr arall â'r arbenigedd perthnasol er mwyn chwilio am denant addas am yr eiddo; • camau gorfodi gan gynnwys hysbysiadau statudol; • llythyrau consesiwn treth (ar gais y perchennog); • pryniadau uniongyrchol trydydd parti a alluogir gan yr awdurdod lleol; neu • drafodaeth â'r perchennog lle bydd y perchennog wedi ymgysylltu â'r awdurdod lleol ac wedi ymateb iddo.

Cyfrifiad	Rhifiadur/Enwadur x 100
Rhifiadur	Nifer o eiddo preifat gwag wedi'u adfer i ddefnydd
Teitl technegol	Nifer o eiddo sector preifat gwag wedi'u adfer i ddefnydd yn ystod y flwyddyn trwy camau uniongyrchol yr awdurdod lleol
Ffynhonnell	Awdurdodau lleol
Enwadur	Nifer o eiddo sector preifat gwag
Teitl technegol	Nifer yr eiddo sector preifat a fu'n wag ers mwy na 6 mis ar 1 Ebrill
Ffynhonnell	Awdurdodau lleol

Canllawiau ar gyfer awdurdodau lleol

Mae eiddo gwag yn eiddo sy'n atebol am y Dreth Gyngor, sydd wedi bod heb ei feddiannu am gyfnod o 6 mis neu fwy.

Mae modd cael y data ar gyfer y mesur hwn o adran refeniw yr awdurdod lleol, y dylai fod ganddi wybodaeth ynghylch a yw'r Dreth Gyngor yn cael ei thalu ar yr eiddo. Cynhwyswch bob eiddo sy'n atebol am y Dreth Gyngor, yn y dosbarthiadau esemptiad canlynol, p'un a oes disgownt yn cael ei gymhwyso neu beidio ac sy'n wag ers mwy na 6 mis:

A. Eiddo heb ei feddiannu a heb ei ddodrefnu sy'n destun gwaith atgyweirio/ adnewyddu.
C. Eiddo heb ei feddiannu a heb ei ddodrefnu.
F. Eiddo heb ei feddiannu sy'n aros am brofiant.
G. Eiddo heb ei feddiannu sydd heb ei feddiannu am fod meddiannaeth wedi ei gwahardd odan y gyfraith.
L. Eiddo heb ei feddiannu lle bo morgeisai mewn meddiant.
Q. Eiddo heb ei feddiannu lle bo'r sawl a fyddai fel arfer yn talu'r Dreth Gyngor yn fethdalwr neu'n ymddiriedolwr ansolfent.

Dylid cynnwys eiddo sydd wedi eu dosbarthu o dan esemptiad C ac yna eu hail-fandio'n '0' neu 'sero' hefyd.

Nid yw hyn yn cynnwys:

- Ail gartref neu gartref gwyliau.
- Eiddo sydd ym mherchnogaeth unrhyw un o'r canlynol:
  - landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (RSLs);
  - Heddlu a Lluoedd Arfog;
  - Gwasanaeth Iechyd Gwladol;
  - prifysgolion a cholegau;
  - awdurdodau lleol a llywodraeth;

o ystâd y Goron; neu
o eglwysi a chyrff crefyddol eraill.

- Eiddo sy'n cael ei ddefnyddio ond nid at ddibenion preswyl.

- Eiddo y mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA) wedi dileu'r band ohono.
  Dylai nifer yr eiddo sy'n wag ers o leiaf 6 mis gael ei gyfrif ar 1af Ebrill. Ni ddylid addasu'r ffigur hwn i gynnwys unrhyw eiddo sy'n cyrraedd y pwynt 6 mis yn ystod y flwyddyn.

Mae'r canlynol yn gategorïau camau uniongyrchol y gall awdurdodau lleol eu cymryd i adfer eiddo i ddefnydd:

- grantiau, benthyciadau neu gymorth ariannol arall sydd naill ai'n cael ei ddarparu neu
  ei hwyluso gan yr awdurdod lleol;
- gweithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (RSLs) neu gyfryngwr arall â'r arbenigedd perthnasol er mwyn chwilio am denant addas am yr eiddo;
- camau gorfodi gan gynnwys hysbysiadau statudol;
- llythyrau consesiwn treth (ar gais y perchennog);
- pryniadau uniongyrchol trydydd parti a alluogir gan yr awdurdod lleol; neu
- drafodaeth â'r perchennog lle bydd y perchennog wedi ymgysylltu â'r awdurdod lleol ac wedi ymateb iddo.

Dylai awdurdodau lleol gadw cofnod manwl o'r camau uniongyrchol uchod at ddibenion archwilio.

Dylai eiddo gael ei gyfrif unwaith yn unig, p'un a yw wedi bod yn destun mwy nag un cam/ymyrraeth a arweiniodd at adfer ei ddefnydd. Dylai eiddo gael ei gyfrif unwaith yn unig hefyd, p'un a yw wedi bod yn destun ymyriadau uniongyrchol ac anuniongyrchol fel ei gilydd.

Rhaid i'r camau gan yr awdurdod lleol fod wedi eu cymryd yn ystod y flwyddyn ariannol bresennol neu flaenorol a chyn i ddefnydd yr eiddo gael ei adfer, er mwyn iddynt gael eu cyfrif. Dylai eiddo y dilëwyd ei fand sydd ar restr dreth 1af Ebrill, ond y dechreuwyd eu hailddefnyddio ac a gafodd eu hail-fandio yn ystod y cyfnod adrodd, gael eu cyfrif fel anheddau ychwanegol a grëwyd.

Lle bydd eiddo wedi ei isrannu'n unedau ychwanegol mewn ymgais i ddechrau ei ailddefnyddio, dim ond nifer gwreiddiol yr eiddo gwag a ddylai gael ei gynnwys. Er enghraifft, byddai tŷ sydd wedi ei drosi'n dri fflat ac wedi ei adfer i ddefnydd yn cyfrif fel un annedd yn cael ei adfer i ddefnydd.

Atodiad 2: Opsiynau ar gyfer gweithredu gorfodol

Bydd yr Awdurdod Lleol yn cymryd pob cyfle i weithio'n agos gyda pherchnogion eiddo gwag trwy ddarparu anogaeth, cyngor a chefnogaeth. Fodd bynnag, pan fydd perchnogion yn gwrthod cydweithredu neu na ellir eu canfod, ni fydd yr Awdurdod Lleol yn oedi cyn defnyddio'r ystod lawn o bwerau gorfodi sydd ar gael iddo, fel y manylir isod. Dylai hyn, lle bo hynny'n briodol, gynnwys defnyddio'r pwerau i wneud gwaith diofyn.

Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990

Gellir cyflwyno Hysbysiadau Lleihau o dan Adran 80 o Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 mewn perthynas â niwsans statudol a achosir gan strwythur eiddo neu ei dir cysylltiedig. Rhaid cyflwyno hysbysiadau i berchennog yr eiddo a gallant ei gwneud yn ofynnol i waith penodol gael ei wneud o fewn amserlen benodol. Bydd methu â chydymffurfio â gofyniad yr Hysbysiadau, os na wnaed apêl ffurfiol o fewn 21 diwrnod, yn caniatáu i'r Cyngor fynd ar drywydd y mater mewn Llys Ynadon a/neu wneud gwaith yn ddiofyn i atal y niwsans. Gorfodir hyn gan Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd y Tîm GRhAR.

Deddf Atal Niwed gan Blâu 1949

Mae adran 4 o Ddeddf Atal Niwed gan Blâu 1949 yn galluogi'r Cyngor i gyflwyno Hysbysiadau i berchennog neu ddeiliad y tir i sicrhau bod yr eiddo yn rhydd o gnofilod. Gall yr Hysbysiad ofyn i'r perchennog weithredu rhaglen abwyd a gall fynnu bod atgyweiriadau strwythurol a gwaith arall yn cael eu gwneud i ddiogelu'r adeilad rhag pla cnofilod. Os na chydymffurfir â Hysbysiad a roddir o dan yr adran hon, caiff y Cyngor wneud y gwaith yn ddiofyn ac adennill unrhyw gostau trwy osod arwystl ar yr eiddo. Gorfodir hyn gan Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd y Tîm GRhAR.

Deddf Adeiladau 1984

Gellir defnyddio Deddf Adeiladau 1984 i ddelio â nifer o wahanol sefyllfaoedd.

Mae adran 76 yn weithdrefn fyrrach ar gyfer eiddo sydd mewn cyflwr sy'n niweidiol i iechyd neu'n niwsans a lle byddai defnyddio hysbysiadau o dan adran 80 o Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 yn achosi oedi gormodol. Mae Hysbysiad a gyflwynir i'r perchennog yn nodi gwaith y mae'r Awdurdod Lleol yn bwriadu ei wneud i unioni'r sefyllfa. Mae gan y perchennog saith diwrnod i wneud apêl, ac mewn naw diwrnod o ddyddiad cyflwyno'r Hysbysiad, gall yr Awdurdod Lleol ddechrau gweithio yn ddiofyn ac adennill costau rhesymol gan y perchennog.

Os yw adeilad neu ran o adeilad mewn cyflwr a ystyrir yn beryglus, gall yr Awdurdod Lleol weithredu o dan adran 77 neu 78 o'r Ddeddf hon.

Mae adran 77 yn galluogi'r Awdurdod Lleol i wneud cais i'r Llys Ynadon i wneud gorchymyn i'w gwneud yn ofynnol i'r perchennog gymryd camau i oresgyn y perygl, neu i ddymchwel yr adeilad. Os bydd y perchennog yn methu â chydymffurfio â'r Gorchymyn, gall yr Awdurdod Lleol gyflawni'r gwaith yn ddiofyn ac adennill unrhyw gostau rhesymol yr aethpwyd iddynt.

Mae adran 78 yn caniatáu i'r Awdurdod Lleol weithredu lle mae adeilad neu ran o adeilad yn beryglus ac y dylid cymryd camau ar unwaith i gael gwared ar y perygl. Dim ond mewn sefyllfaoedd brys y gellir defnyddio hyn a dylai'r Awdurdod Lleol geisio hysbysu'r perchennog o'u bwriadau cyn ymgymryd â'r mesurau brys.

Pan fo adeilad yn adfail neu'n ddadfeiliedig a bod yr amodau'n niweidiol iawn i fwynderau'r gymdogaeth, gall yr Awdurdod Lleol gyflwyno Hysbysiad o dan Adran 79 o'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i'r perchennog atgyweirio neu adfer yr adeilad neu ei ddymchwel fel arall.

Byddai'r ddeddfwriaeth hon yn cael ei gorfodi yn bennaf gan Swyddogion Rheoli Adeiladu ond gall y Tîm GRhAR hefyd ddefnyddio hon yn achlysurol.

Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1982

Mae adran 29 o Ddeddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1982 yn galluogi'r Cyngor i wneud gwaith ar eiddo gwag i'w ddiogelu rhag mynediad heb awdurdod. Fel rheol byddai cyfnod o 48 awr o hysbysiad o fwriad y Cyngor i wneud gwaith yn cael ei roi i'r perchennog, neu os yw'r perchennog yn absennol neu os oes angen gwneud y gwaith ar frys, gellir hepgor y cyfnod Hysbysiad. Gellir adennill costau rhesymol y Cyngor oddi wrth berchennog yr eiddo trwy'r Llys Sirol.

Gorfodir hyn gan Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd y Tîm GRhAR a hefyd Swyddogion Rheoli Adeiladu.

Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Pan fydd perchennog yn methu â chynnal ei eiddo ac ystyrir bod ei gyflwr yn niweidiol i amwynderau'r gymdogaeth, gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol gyflwyno Hysbysiad i'r perchennog sy'n ei gwneud yn ofynnol i waith gael ei wneud i wella ei ymddangosiad. Mae'r pŵer hwn ar gael o dan Ran VIII, Pennod II Tir sy'n Effeithio'n Niweidiol ar Amwynder Cymdogaeth, Adran 215 (1).

Er nad yw'r opsiwn hwn yn arwain at ddefnydd terfynol ar gyfer yr eiddo, mae'n offeryn a ystyrir fel mesur dros dro i wneud y sefyllfa'n fwy goddefadwy i berchnogion eiddo cyfagos. Mae'r ddeddfwriaeth hon yn cael ei gorfodi ar hyn o bryd gan Swyddogion Gorfodi Cynllunio.

Deddf Cyfraith Eiddo 1925 - Gwerthu Gorfodol

Lle mae pridiant ariannol wedi'i gofnodi ar y Gofrestr Pridiannau Tir Lleol, gall yr Awdurdod Lleol orfodi'r pridiant hwnnw ac wedi hynny mae ganddo'r holl bwerau a chywiriadau sydd ar gael i forgeisai. Gall yr Awdurdod Lleol, unwaith y bydd wedi sicrhau dyled o £1000 yn erbyn eiddo gwag orfodi gwerthiant yr eiddo ac adennill y ddyled o'r enillion o werthu'r eiddo. Yn gyffredinol, bydd y ddyled yn ganlyniad i gamau gorfodi a gymerwyd i ddatrys problemau a achoswyd gan fod yr eiddo'n wag; fodd bynnag, bydd unrhyw ddyledion sy'n ddyledus i'r Awdurdod Lleol yn gyffredinol yn cael eu hystyried.

Deddf Tai 1985 - Gorchmynion Prynu Gorfodol

Mae adran 17 o Ddeddf Tai 1985 yn galluogi Awdurdodau Lleol i brynu eiddo yn orfodol er mwyn darparu llety. Gellir defnyddio hwn fel dewis olaf i ddelio ag eiddo gwag yn yr ardal. Gellir defnyddio'r eiddo i gartrefu tenantiaid sector cyhoeddus neu gellir ei waredu ar y farchnad agored i berchennog a fydd yn cytuno i ddod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd o fewn cyfnod penodol o amser. Bydd angen i Gynulliad Cenedlaethol Cymru gymeradwyo gorchymyn prynu gorfodol.

Deddf Tai 1985 - Gorchmynion Dymchwel

Mae adran 265 o Ddeddf Tai 1985 yn caniatáu i'r Awdurdod Lleol wneud gorchymyn dymchwel lle mae perygl Categori 1 yn bodoli. Ni wneir gorchymyn dymchwel yn ysgafn, a dim ond pan fydd yr eiddo y tu hwnt i'w atgyweirio neu fod angen mewnbwn ariannol sylweddol arno i unioni'r peryglon er mwyn dod â'r eiddo i safon addas.

Ni ellir defnyddio'r opsiwn hwn os yw'r eiddo'n adeilad rhestredig a dylid ystyried opsiynau gorfodi amgen.

Deddf Tai 2004 - Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag

Mae Rhan 4, Pennod 2 o Ddeddf Tai 2004 yn caniatáu i'r Awdurdod Lleol, ar ôl iddo gael cymeradwyaeth Tribiwnlys Eiddo Preswyl Annibynnol, gymryd rheolaeth eiddo o ddydd i ddydd gyda'r bwriad o gymryd camau i sicrhau bod yr eiddo yn dod i gael ei feddiannu, ac yn parhau felly. Mae Gorchymyn Rheoli Annedd Gwag (EDMO) yn rhoi meddiant o'r eiddo i'r Awdurdod Lleol heb gymryd perchnogaeth ohono, ac felly nid yw'n effeithio ar hawliau'r perchennog.

Mae dau fath o EDMO:

Mae EDMO dros dro (adran 134) yn parhau am gyfnod cychwynnol o ddim mwy na 12 mis. Rhaid i'r Awdurdod Lleol weithio gyda'r perchennog i benderfynu sut i gael yr eiddo yn ôl i ddefnydd a rhaid i'r perchennog roi caniatâd i osod yr eiddo.

Gellir gwneud EDMO terfynol (adran 136) lle na cheir cytundeb a gall hyn barhau am hyd at 7 mlynedd. Bydd gan y perchennog lai o hawliau i benderfynu sut y deuir â'r eiddo yn ôl i ddefnydd.

Deddf Tai 2004, Rhan 1 – Y System Sgorio Iechyd a Diogelwch Tai

Mae'r System Sgorio Iechyd a Diogelwch Tai (HHSRS) yn asesiad risg o 29 o beryglon diffiniedig y gellir eu canfod mewn eiddo. Mae'n ofynnol i ymarferwyr tai asesu'r tebygolrwydd y bydd perygl yn achosi niwed dros gyfnod o 12 mis a lefelau'r niwed a geir pe bai'r fath ddigwyddiad yn cymryd lle, gan ystyried y grŵp oedran agored i niwed ar gyfer pob perygl. Mae'r asesiad risg yn cynhyrchu sgôr ar gyfer perygl penodol ac yna rhoddir y sgôr mewn cyfres o fandiau sy'n amrywio o A-J. Gelwir bandiau A-C yn beryglon Categori 1 tra bod bandiau D-J yn cael eu galw'n beryglon Categori 2. Mae'n ddyletswydd ar Awdurdod Lleol i weithredu i ymdrin â pheryglon Categori 1 tra bod unrhyw gamau a gymerir i ymdrin â pheryglon Categori 2 yn ddewisol.

Er ei fod yn berthnasol yn bennaf i dai wedi'u meddiannu er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch preswylwyr, mae'r HHSRS yn caniatáu i eiddo gwag gael ei asesu o ran ei effaith ar iechyd a diogelwch ac mae'n gosod dyletswydd ar Awdurdodau Lleol i weithredu lle mae peryglon Categori 1 bodoli.

Atodiad 3: Cynnydd yn erbyn cynllun gweithredu strategaeth flaenorol 2012 - 2017

Nod 1: Monitro Cartrefi Gwag					
Cyfeirnod	Cam Gweithredu	Meini Prawf Llwyddiant a Chanlyniadau	Blaenoriaeth Uchel Canolig,Isel	Swyddog/ Tîm sy'n gyfrifol	Cynnydd
1.1	Datblygu a chynnal cronfa ddata eiddo gwag sy'n cynnwys gwybodaeth a ddarperir gan y Dreth Gyngor ac a gasglwyd trwy ymchwiliadau ac arolygon.	Darperir cronfa ddata'r Dreth Gyngor ar gartrefi gwag ddwy waith y flwyddyn. Cronfa ddata o'r holl weithgareddau cartrefi gwag wedi'u cofnodi ar y system.	U	SCGB	Mae cronfa ddata newydd yn cael ei defnyddio (Tascomi) sy'n cynnwys cofnodion yr Eiddo Gwag gyda'r camau gweithredu a'r cyfathrebiadau perthnasol. Defnyddir y gronfa ddata gan yr SCGB o fewn Adfywio a Chynllunio a chaiff ei defnyddio hefyd gan Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd o fewn GRhAR a allai fod angen cymryd Camau Gorfodi. Yn gyffredinol, darperir gwybodaeth am Eiddo Gwag gan y Dreth Gyngor i'r SCGB ddwywaith y flwyddyn - ar ddechrau pob blwyddyn gofnodi, ac wedi hynny yn ystod mis Medi/Hydref. Ychwanegir Eiddo Gwag ar 1af Ebrill bob blwyddyn at y system ac anfonir llythyrau ac arolygon cyfnodol at berchnogion i annog ymgysylltiad, caiff yr ymatebion eu dadansoddi a chynigir cymorth perthnasol.
1.2	Datblygu a chytuno ar brotocolau a gweithdrefnau rhyngadrannol ar gyfer rhannu gwybodaeth a monitro cartrefi gwag.	Rhennir gwybodaeth a chamau gweithredu ar gartref gwag a nodwyd rhwng adrannau.	U	SCGB	Mae Cytundeb Rhannu Data ar waith rhwng y Dreth Gyngor, Adfywio a Chynllunio a GRhAR i alluogi cofnodi a thargedu cartrefi gwag i gynnig cymorth. Y prif bwynt cyswllt ar gyfer Eiddo Gwag yw'r SCGB a bydd y swyddog yn cysylltu â thimau perthnasol â phwerau gorfodi (Cynllunio, Gwasanaeth Rheoleiddio a Rennir a Rheoli Adeiladu) yn ôl yr angen. Cyflwynir gwybodaeth a diweddariadau yng nghyfarfodydd y Gweithgor Eiddo Gwag.
1.3	I asesu risg eiddo gwag a nodi eiddo ar gyfer gorfodi rhagweithiol.	Dyfeisiwyd profforma asesiad risg eiddo gwag a chwblhawyd arolwg o'r holl gartrefi gwag a nodwyd.	U	Arweinydd Tîm Economi ac Adnewyddu Cymdogaeth (E&AC) / SCGB	Cynhaliwyd ymchwiliad i sut y gellid cynnal asesiadau risg ar Eiddo Gwag fel rhan o wiriad eiddo gwag y Dreth Gyngor ond nid oedd yn ariannol hyfyw. Os bydd cwyn ynghylch eiddo gwag, mae GRhAR a Chynllunio yn asesu cyflwr yr eiddo gwag. Mae'r SCGB yn dibynnu ar berchnogion eiddo i ddarparu gwybodaeth am gyflwr mewnol eu heiddo eu hunain a p'un yw'n gyfanheddol ai peidio a'r rheswm dros iddo fod yn wag: • Nifer yr Ystafelloedd Gwely • Cyflwr (Da, Cyfartalog, Gwael) ac a oes modd byw ynddo • Rheswm dros fod yn wag • Defnydd arfaethedig Ychwanegir y wybodaeth hon at y gronfa ddata yn yr adran Asesu Risg sydd hefyd yn cofnodi'r dyddiad ers pryd y bu'r eiddo'n wag. Yn ystod 2019-2020, bwriedir i'r SCGB gynnal asesiadau risg ar ymddangosiad allanol gweledol eiddo gwag hirdymor (a thir cyfatebol) lle na chyflawnwyd unrhyw ymgysylltu / cynnydd blaenorol.
1.4	Hyrwyddo'r strategaeth o fewn yr Awdurdod i adrannau eraill ac aelodau etholedig.	Cyflwyniad i aelodau etholedig a Phennaeth Gwasanaeth ar strategaeth cartrefi gwag. Adran wybodaeth am gartrefi gwag ar gael ar fewnrwyd y Cyngor.	C	Arweinydd Tîm (E&AC) / SCGB	Mae'r Gweithgor Cartrefi Gwag yn dod â'r partïon perthnasol ynghyd i ddatblygu'r Strategaeth o'r newydd. Mae'r Grŵp wedi dylanwadu ar y penderfyniad ar sut y codir y Dreth Gyngor ar Eiddo Gwag (cael gwared ar ostyngiad eiddo gwag o 50%) fel bod ataliad ariannol ychwanegol rhag i eiddo fod yn wag yn y hirdymor. Mae Strategaeth ddiwygiedig ar gyfer 2019-2024 ar y gweill.

Nod 2: Rhoi cyngor, cymorth ac arweiniad i landlordiaid a pherchnogion eiddo					
Cyfeirnod	Cam Gweithredu	Meini Prawf Llwyddiant a Chanlyniadau	Blaenoriaeth Uchel Canolig,Isel	Swyddog/ Tîm sy'n gyfrifol	Cynnydd
2.1	Cynhyrchu taflen wybodaeth eiddo gwag ar gyfer perchnogion eiddo gwag ac aelodau'r cyhoedd.	Taflen Cartrefi Gwag yn cael ei hanfon at berchnogion cartrefi gwag.	U	SCGB	Cynhyrchwyd Llyfryn Cartrefi Gwag cynhwysfawr yn 2018 (Canllaw Perchnogion Eiddo i Gartrefi Gwag) a chysylltwyd â pherchnogion cartrefi gwag gyda'r ddolen/ cyfeiriad gwe i fersiwn electronig o'r llyfryn a chynnig anfon copi papur. Diweddarwyd taflen Benthyciadau Tai yn 2018 ac fe'i hanfonir at berchnogion eiddo perthnasol yn y postiad mawr a wnaed yn ystod Ebrill/ Mai. Dosbarthwyd cyflenwad o'r daflen i asiantaethau ystadau, tai ocsiwn, timau Cyngor perthnasol a meysydd gwasanaeth, elusennau perthnasol a derbynfeydd y Cyngor.
2.2	Datblygu tudalennau gwe penodol ar gyfer perchnogion eiddo gwag a'r cymorth sydd ar gael.	Gwybodaeth lawn i'r perchnogion / landlordiaid am yr opsiynau ar gyfer ymdrin â chartrefi gwag ar wefan y Cyngor.	U	SCGB	Tudalennau gwe wedi'u datblygu a'u diweddaru. Mae'r dyluniad a ddefnyddir ar gyfer y dudalen Cartrefi Gwag a'r dudalen Benthyciadau Tai yn gyson â'r Llyfryn Cartrefi Gwag 'Canllaw Perchnogion Eiddo i Gartrefi Gwag' ac mae'n hawdd ei ddilyn.
2.3	Cynnal arolwg o berchnogion eiddo gwag ym Mro Morgannwg.	Arolwg o berchnogion wedi'i gwblhau a'i ddadansoddi i sefydlu rhesymau neu rwystrau i ailfeddiannu.	U	SCGB	Gwneir Arolygon cyfnodol a chynhaliwyd y rhain yn Hydref 2017 ac Ebrill 2018. Maent yn gweithredu fel ymarfer coladu gwybodaeth (rhesymau dros fod yn wag a chyflwr eiddo ayb) yn ogystal ag offeryn i annog ymgysylltiad gan berchnogion eiddo fel y gellir cynnig cymorth a bod perchnogion yn cael eu cefnogi i ddatrys materion yn gynt yn hytrach nag yn hwyrach.
2.4	Hyrwyddo argaeledd benthyciadau "Tŷ i Gartref" i berchnogion eiddo a datblygwyr eiddo.	Meddiannaeth eiddo gwag yn yr ardal adnewyddu o ganlyniad i gymorth ariannol adfywio.	U	SCGB	Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru delerau benthyciadau tai diwygiedig ym mis Chwefror 2018. Defnyddiodd y Cyngor hwn fel catalydd i ail-lansio'r cynllun benthyciadau a chafodd y telerau diwygiedig eu cymeradwyo gan y Cabinet ar 26 Mawrth 2018. Cwblhawyd datblygiadau llwyddiannus trwy gyllid Benthyciad Tai yn yr ardaloedd adnewyddu e.e. Upper Holton Road lle mae unedau newydd/wedi'u hadnewyddu wedi cael eu meddiannu. Yn ogystal â phostiadau cyfnodol sy'n atgoffa perchnogion cartrefi gwag o'r cynllun, defnyddiwyd postiadau ar Facebook i hyrwyddo'r cynllun. Mae'r SCGB wedi cysylltu â gwerthwyr tai lleol a thai ocsiwn i annog cyfeirio, ynghyd â chyfathrebiadau trwy'r Swyddog Caffael Rhent Preifat (Tai) gyda landlordiaid / buddsoddwyr hysbys i godi ymwybyddiaeth
2.5	Datblygu protocol ar gyfer cysylltu perchnogion eiddo gwag ag adeiladwyr, datblygwyr ac RSLs lleol.	Gwybodaeth am gartrefi gwag ym Mro Morgannwg ar gael i'r cyhoedd a'r sefydliad.	C	SCGB	Yn dilyn arolwg, bydd yr SCGB yn gwybod a fyddai perchennog eiddo yn ystyried gweithio gydag RSLs i brydlesu neu werthu ei eiddo. Mae rhestr o eiddo yn cael ei chylchredeg i RSLs, a gwahoddir nhw i fynegi diddordeb mewn eiddo o'r fath. Mae'r SCGB yn cael gwybodaeth gan RSLs ac mae'n darparu diweddariadau cyfnodol yn y Fforwm Tai Strategol a gynhelir bob chwarter. Oherwydd materion atebolrwydd, ni all yr SCGB argymell adeiladwyr a chrefftwyr penodol i wneud gwaith mewn eiddo ond mae'r Swyddog yn tynnu sylw at bwysigrwydd cael o leiaf 2 ddyfynbris wedi'i heitemeiddio ac mae'n hysbysu perchnogion sut i wirio bod y contractwyr yn gymwys i gyflawni'r gwaith.

Nod 3: Lleihau effaith negyddol cartrefi gwag ar ein cymunedau					
Cyfeirnod	Cam Gweithredu	Meini Prawf Llwyddiant a Chanlyniadau	Blaenoriaeth Uchel Canolig,Isel	Swyddog/ Tîm sy'n gyfrifol	Cynnydd
3.1	Datblygu gweithdrefn safonol ryngadrannol a dogfennaeth ar gyfer gweithredu mewn perthynas â chartrefi gwag problemus a nodwyd.	Gweithdrefn Problemau Cartrefi Gwag wedi ei gweithredu a'i defnyddio gan holl Adrannau'r Cyngor.	U	Arweinydd Tîm (E&AC) / SCGB	Mae eiddo sydd wedi bod yn wag ers dros 6 mis yn derbyn gwybodaeth berthnasol o bryd i'w gilydd am y cymorth sydd ar gael. Cytunodd y Gweithgor Cartrefi Gwag fod llythyr/ cyfathrebiad wedi'i flaenoriaethu yn cael ei anfon at berchnogion y mae eu heiddo yn cwrdd â'r meini prawf canlynol: • Gwag ers dros 3 blynedd a lle mae angen am dai (eiddo yn cael ei nodi gan yr adran tai). • Gwag ers dros 10 mlynedd Mae'r SCGB yn dogfennu camau gweithredu a chyfathrebiadau ar gronfa ddata Tascomi a rennir â GRhAR. Cofnodir y wybodaeth ganlynol os yw yn hysbys: • Dyddiad yn wag • Nifer yr Ystafelloedd Gwely • Cyflwr (Da, Cyfartalog, Gwael) ac a oes modd byw ynddo • Rheswm dros fod yn wag • Defnydd arfaethedig Pan fo cwyn mewn perthynas ag eiddo gwag, mae'n ofynnol i'r maes gwasanaeth neu'r tîm perthnasol asesu'r cyflwr a'i effaith ar eraill. Mae'r SCGB yn trosglwyddo'r pryder/cwyn os na chaiff ei gwneud yn uniongyrchol i'r maes gwasanaeth neu'r tîm perthnasol. O 2019/2020, cynigir bod yr SCGB yn cynnal archwiliad gweledol (Asesiad Risg sylfaenol) o eiddo hirdymor lle na chyflawnwyd unrhyw ymgysylltu/cynnydd hyd yma ac i dynnu sylw at y maes gwasanaeth neu'r tîm perthnasol sydd â phwerau gorfodi. Crëwyd dogfen asesu risg i adlewyrchu cyflwr yr eiddo (allanol) 'Ffurflen Cyflwr Eiddo Gwag' a fydd, ar ôl ei chwblhau, yn cael ei chofnodi yn system Tascomi ynghyd â ffotograffau perthnasol a'i chyfeirio at y maes gwasanaeth neu'r tîm perthnasol yn ôl yr angen.
3.2	Datblygu partneriaeth weithio gyda holl adrannau'r Cyngor sy'n ymwneud â gorfodi eiddo gwag i wneud y mwyaf o'r adnoddau sydd ar gael.	Yr holl feysydd gwasanaeth perthnasol yn y Cyngor yn cymryd camau gorfodi llawn, gan gynnwys gwaith yn ddiofyn, mewn perthynas â chartrefi gwag problemus.	U	Arweinydd Tîm (E&AC) / SCGB	Gweler y nodiadau cynnydd uchod.
3.3	Datblygu argaeledd gwasanaeth asiantaeth mewnol ar gyfer cyflawni gwaith yn ddiofyn.	Gwaith yn ddiofyn wedi'i drefnu a'i oruchwylio gan Wasanaeth Asiantaeth Tai Sector Preifat y Cyngor.	U	Arweinydd Tîm (E&AC) / SCGB	Dros oes y strategaeth hon ni chymerwyd unrhyw gamau gweithredu a oedd angen gwaith yn ddiofyn.

Nod 4: Lleihau nifer y cartrefi gwag a dychwelyd cartrefi gwag yn ôl i ddefnydd

Cyfeirnod	Cam Gweithredu	Meini Prawf Llwyddiant a Chanlyniadau	Blaenoriaeth Uchel Canolig,Isel	Swyddog/ Tîm sy'n gyfrifol	Cynnydd
4.1	Ymchwilio i ddefnydd a gweithdrefn gytunedig ar gyfer Gwerthu Gorfodol i gartrefi gwag.	Cymryd camau gwerthu gorfodol mewn perthynas â phroblem cartrefi gwag.	U	Arweinydd Tîm (E&AC) / Prif Gyfreithiwr	Dros oes y strategaeth hon ni chymerwyd unrhyw gamau a oedd angen defnyddio gweithdrefnau Gwerthu Gorfodol
4.2	Ymchwilio i'r defnydd o'r weithdrefn gytunedig ar gyfer Gorchmynion Prynu Gorfodol (CPO) a Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag (EDMO).	Mae defnydd neu fygythiad o ddefnyddio CPO neu orchymyn rheoli yn dychwelyd problem eiddo gwag i feddiannaeth.	U	Arweinydd Tîm (E&AC) / Prif Gyfreithiwr	Dros oes y strategaeth hon ni chymerwyd unrhyw gamau a oedd angen defnyddio CPO neu EDMO.
4.3	Datblygu cytundebau â chymdeithasau tai lleol gyda'r bwriad o brydlesu/prynu eiddo gwag yn ôl i ddefnydd fel tai cymdeithasol.	Cytundeb ar waith gydag o leiaf un RSL i brydlesu neu brynu cartrefi gwag.	C	SCGB	Mae'r SCGB yn hysbysu'r RSLs partner am eiddo a allai fod ar gael i'w brydlesu neu ei brynu at ddibenion tai cymdeithasol. O ganlyniad i arolygon cyfnodol, mae rhai perchnogion eiddo gwag yn cytuno i'w manylion eiddo gael eu cylchredeg at y diben hwn. Yn ogystal, mae'r SCGB yn mynychu'r Fforwm Tai Strategol lle mae RSLs yn darparu diweddariadau ar ddatblygu eiddo a chyfnewid gwybodaeth. Mae telerau benthyciad tai ar gyfer eiddo gwag wedi newid yn ddiweddar ac mae cyfnod y benthyciad wedi'i estyn ar gyfer benthycwyr sy'n adnewyddu/ creu eiddo i ddefnydd ar gyfer tai cymdeithasol (trwy RSLs neu trwy'r Cynllun Tenantiaeth a Gynorthwyir yn y Fro).
4.4	Datblygu cytundeb gwasanaethau a rennir gydag awdurdodau lleol cyfagos i rannu arbenigedd ac adnoddau ar gyfer gweithredu CPO.	Cytundeb ar waith i ganiatáu arbenigedd ac adnoddau a rennir ar gyfer gweithredu CPO.	C	SCGB / Arweinydd Tîm (E&AC) / Rheolwr Tîm Gwa-sanaethau Cymdoga-eth (GC) GRhAR	Mae'r SCGB yn mynychu ac yn cyfrannu at Grŵp Eiddo Gwag De-ddwyrain Cymru i drafod gwaith cartrefi gwag a Grŵp Llywio Benthyciadau Tai Llywodraeth Cymru i drafod benthyciadau tai. Cynhelir pob cyfarfod bob chwarter ac mae pob Awdurdod Lleol yn cyflwyno gwybodaeth am gynnydd a chyfnewid gwybodaeth ddefnyddiol. Mae'r SCGB yn cysylltu â swyddogion perthnasol mewn awdurdodau cyfagos yn ôl yr angen i gyfnewid gwybodaeth/arfer gorau. Dros oes y strategaeth hon ni chymerwyd unrhyw gamau a oedd angen defnyddio CPO.

Nod 5: Hyrwyddo'r fenter cartrefi gwag					
Cyfeirnod	Cam Gweithredu	Meini Prawf Llwyddiant a Chanlyniadau	Blaenoriaeth Uchel Canolig,Isel	Swyddog/ Tîm sy'n gyfrifol	Cynnydd
5.1	Hyrwyddo'r strategaeth o fewn yr Awdurdod i adrannau eraill ac aelodau etholedig.	Cyflwyniad i aelodau etholedig a Phennaeth Gwasanaeth ar strategaeth cartrefi gwag. Adran wybodaeth Cartrefi Gwag ar gael ar fewnrwyd y Cyngor.	C	Pennaeth R&P / SCGB / Arweinydd Tîm (E&AC)	Mae strategaeth bresennol 2012-2017 ar gael ar wefan y Cyngor ar dudalen we Cartrefi Gwag a chyfeirir ati wrth gyfathrebu â pherchnogion eiddo gwag. Bydd y broses ymgynghori mewn perthynas â'r strategaeth ddiwygiedig (2019-2024), ac yna cymeradwyaeth y Cabinet, yn helpu i hyrwyddo parhad y strategaeth a chodi ymwybyddiaeth o'r mater cartrefi gwag.
5.2	Hyrwyddo'r strategaeth yn y gymuned trwy hysbysebu yn y wasg leol ac mewn digwyddiadau cyhoeddus.	Un digwyddiad cyhoeddusrwydd neu erthygl yn y wasg leol yn rhoi cyhoeddusrwydd i weithredu ar gartrefi gwag bob blwyddyn.	C	Arweinydd Tîm (E&AC) / SCGB	Mae strategaeth bresennol 2012-2017 ar gael ar wefan y Cyngor ar y dudalen we Cartrefi Gwag. Cyfeirir at y strategaeth ddiwygiedig 2019-2024 mewn llythyrau at berchnogion eiddo gwag, yn y llyfryn ac mewn cyfarfodydd / digwyddiadau perthnasol i Gartrefi Gwag e.e. Fforwm Landlordiaid a Fforwm Tai Strategol. Bydd y strategaeth ar gael ar y dudalen we Cartrefi Gwag. Cyn y newid diweddar i bolisi'r Dreth Gyngor (a oedd yn dod i rym o 1af Ebrill 2019) derbyniodd perchnogion eiddo lythyrau yn cyfeirio at y cymorth mae'r Cyngor yn gallu ei gynnig.
5.3	Datblygu tudalen we sy'n benodol i eiddo gwag a'r strategaeth eiddo gwag.	Aelodau'r cyhoedd yn gallu cael gwybodaeth am y strategaeth cartrefi gwag ac adrodd am broblemau cartrefi gwag.	C	SCGB	Datblygwyd tudalen we mewn perthynas ag eiddo gwag. Diffinnir eiddo gwag a dyluniwyd y dudalen i ymgysylltu â pherchnogion eiddo gwag trwy amlinellu'r cymorth a gynigir. Yn ogystal, mae llyfryn ar gael i'w lawrlwytho 'Canllaw Perchnogion Eiddo i Gartrefi Gwag'. Ar gyfer aelodau'r cyhoedd sy'n poeni am eiddo gwag, mae adran ar Orfodi sydd wedi'i chysylltu â gwefan GRhAR lle gall y cyhoedd wneud cwyn. Mae Strategaeth Eiddo Gwag 2012-2017 ar gael i'w gweld/ lawrlwytho (mae fersiwn yn y broses o gael ei pharatoi).

Atodiad 4: Telerau ac amodau benthyciadau eiddo gwag

Benthyciadau Landlord i Eiddo Gwag

Nod	I adnewyddu eiddo i safon resymol, yn rhydd o unrhyw beryglon difrifol (fel lleiafswm), fel ei fod yn addas i'w feddiannu ar unwaith, p'un ai trwy werthiant (benthyciad i'w werthu) neu i'w osod (benthyciad i'w osod). neu Trosi eiddo gwag neu adeilad masnachol i un neu fwy o unedau fel ei fod yn addas i'w feddiannu ar unwaith, p'un ai ar werth (benthyciad i'w werthu) neu i'w osod (benthyciad i'w osod).
Cymhwysedd yr Ymgeisydd	Rhaid i'r ymgeisydd fod dros 18 oed. Rhaid i'r ymgeisydd fod yn berchennog yr eiddo ar gwblhad y gymeradwyaeth benthyciad. Rhaid i'r ymgeisydd basio'r gwiriadau fforddiadwyedd. Gall y person (au) sy'n gwneud cais am fenthyciad naill ai fod yn berchennog/perchnogion presennol neu'n ddarpar berchennog/perchnogion, ond rhaid iddo yn y naill achos neu'r llall allu cyflenwi sicrwydd ar gyfer y benthyciad fel y manylir isod. Rhaid i'r eiddo fod yn enw'r ymgeisydd / ymgeiswyr cyn y gellir cymeradwyo'r benthyciad. Ni ddylai'r ymgeisydd fod ag unrhyw ddyledion yn sefyll gyda'r Cyngor. Ni ddylai'r ymgeisydd fod wedi cael ei erlyn gan y Cyngor am droseddau yn ymwneud â thai.
Cymhwysedd yr Eiddo	Rhaid i'r eiddo fod wedi bod yn wag am o leiaf 6 mis pan fo'n wag adeg y cais. Mae asesiad annedd yn nodi bod angen y gwaith y mae'r cais am fenthyciad yn ymwneud ag ef.
Gwaith a ariennir	I fod yn gymwys, rhaid i'r gwaith: Ar ôl ei gwblhau, arwain at i'r eiddo/unedau fod yn addas ar gyfer meddiannaeth breswyl ar unwaith a chydymffurfio â'r holl Reoliadau a Chynllunio Adeiladu perthnasol. Galluogi'r eiddo i gyrraedd y safon statudol ofynnol gyfredol ar gyfer tai, mewn cyflwr rhesymol, bod â chyfleusterau a gwasanaethau rhesymol fodern, ac yn darparu graddfa resymol o gysur thermol, h.y. gwresogi ac inswleiddio effeithlon. Cael ei gwblhau o fewn yr amserlen gytunedig.
Isafswm a mwyafswm cymorth	£1,000 hyd at £35,000 fesul uned llety, hyd at fwyafswm o £250,000 fesul cais.
Llog	Di-log. Mae'r benthyciad yn ddi-log. Fodd bynnag, os bydd amodau'r benthyciad yn cael eu torri, gall Cyngor Bro Morgannwg godi llog ar y Gyfradd Genedlaethol Safonol a oedd mewn grym ar adeg y benthyciad.
Ffioedd	Mae ffi weinyddu o £590 yn daladwy gan yr ymgeisydd i'r Cyngor ar ôl cyflwyno cais am un uned. Ar gyfer sawl uned, bydd ffi ymgeisio ychwanegol o £50 yr uned ychwanegol yn daladwy. Bydd y ffi weinyddu yn cynnwys Ffioedd y Gofrestrfa Tir. Fodd bynnag, ni fydd yn talu cost Adroddiadau Prisio RICS a allai fod yn ofynnol ac y bydd angen i'r ymgeisydd eu darparu. Ni fydd ceisiadau a dderbynnir heb dalu'r ffioedd cysylltiedig yn cael eu prosesu.

Mwyafswm cyfnod y benthyciad	Mwyafswm o 2 flynedd os mai'r bwriad yw gwerthu'r eiddo yn dilyn gwaith. Mwyafswm o 5 mlynedd os mai'r bwriad yw gosod yr eiddo yn dilyn gwaith. Mwyafswm o 10 mlynedd os mai'r bwriad yw gosod trwy Gynllun Tenantiaeth a Gynorthwyir yn y Fro neu gyfwerth.
Telerau tâl	Gellir tynnu ar fenthyciadau ymlaen llaw, fesul cam neu ar ôl cwblhau gwaith sydd yn ôl disgresiwn yr SCGB. Nodir y manylion hyn yng nghytundeb cyfreithiol y benthyciad.
Telerau ad-dalu	Ad-daliad llawn i'w wneud erbyn diwedd y cyfnod neu wrth drosglwyddo/gwerthu'r eiddo os yw'n gynharach. Nodir y manylion hyn yng nghytundeb cyfreithiol y benthyciad.
Mesurau lliniaru risg	Ni fydd cymhareb gyffredinol y benthyciad i werth (gan ystyried y pridiannau eiddo 1af/2il) yn fwy na 80%. Mae prisiadau eiddo (RICS) i'w cynnal ar bob eiddo lle mae pridiannau 1af neu 2il y Gofrestrfa Tir yn bodoli. Gellir defnyddio taliadau graddol.
Telerau ac amodau eraill	Bydd pob benthyciad a delir o dan y cynllun hwn yn ad-daladwy. Bydd yn ofynnol i bob ymgeisydd am fenthyciad ymrwymo i gytundeb cyfreithiol gyda'r Cyngor ynghylch ad-dalu'r benthyciad. Rhaid i'r ymgeisydd gwblhau'r gwaith i'r eiddo o fewn yr amserlenni a nodwyd. Bydd methu â gwneud hynny yn torri'r cytundeb benthyciad a bydd yn sbarduno cais am ad-daliad. Pan fydd yn ofynnol talu unrhyw swm, ond na chaiff ei ad-dalu yn unol ag amodau'r benthyciad, bydd tor-amod wedi digwydd a gall Cyngor Bro Morgannwg fynnu ad-daliad ar unwaith o'r benthyciad ac unrhyw log. Bydd methu ag ad-dalu'r benthyciad ar ddiwedd y tymor neu ar alw lle mae toriad yn golygu y bydd y Cyngor yn cymryd camau cyfreithiol i adennill y benthyciad. Rhaid i bob pridiant cyfreithiol fod naill ai'n bridiant cyntaf neu ail bridiant (lle mae Cyngor Bro Morgannwg yn derbyn cadarnhad gan ddeiliad y pridiant cyntaf ei fod yn cydsynio i ail bridiant). Ni dderbynnir trydydd pridiant neu bridiannau dilynol. Mae'r ymgeisydd yn gyfrifol am gael ei gyngor ariannol a chyfreithiol ei hun cyn ymrwymo i'r cais am fenthyciad. Ar ôl cwblhau'r gwaith, os yw'r eiddo perthnasol yn cynnwys perygl categori 1 (fel y'i diffinnir gan y System Sgorio Iechyd a Diogelwch Tai (HHSRS)), ni ellir rhentu'r eiddo, bydd hyn yn torri telerau'r benthyciad. Os yw'r eiddo i gael ei osod, rhaid i'r ymgeisydd gadw at reoliad Deddf Tai (Cymru) 2014 fel y'i gweinyddir gan Rhentu Doeth Cymru. Os ydych chi'n gosod Tŷ Amlfeddiannaeth, rhaid cadw at ofynion trwyddedu. Rhaid i yswiriant adeiladau dilys fod yn ei le trwy gydol tymor y benthyciad.

Benthyciadau eiddo gwag i berchennog-ddeiliaid

Nod	I wella safon eiddo preswyl lle bydd y perchennog/perchnogion yn preswylio ynddo trwy ddarparu cyllid ar gyfer gwneud atgyweiriadau hanfodol neu wneud eiddo'n ddiogel/cynnes a/neu'n ddiogel.
Cymhwysedd yr Ymgeisydd	Rhaid i'r ymgeisydd fod dros 18 oed. Rhaid i'r ymgeisydd fod yn berchen ar yr eiddo Rhaid i'r ymgeisydd basio'r gwiriadau fforddiadwyedd. Ni ddylai'r ymgeisydd fod ag unrhyw ddyledion yn sefyll gyda'r Cyngor. Ni ddylai'r ymgeisydd fod wedi cael ei erlyn gan y Cyngor am droseddau yn ymwneud â thai.
Cymhwysedd yr Eiddo	Rhaid i'r eiddo fod yn breswyl. Mae'r eiddo angen gwaith cynnal a chadw neu waith hanfodol i'w wneud yn ddiogel/cynnes a/neu'n ddiogel. Ar gyfer benthyciadau eiddo gwag i berchennog-ddeiliaid, rhaid i'r eiddo fod wedi bod yn wag am o leiaf 6 mis pan fo'n wag adeg y cais. Mae asesiad annedd yn nodi bod angen y gwaith y mae'r cais am fenthyciad yn ymwneud ag ef.
Gwaith a ariennir	I fod yn gymwys, rhaid i'r gwaith: Ar ôl ei gwblhau, arwain at i'r eiddo/unedau fod yn addas ar gyfer meddiannaeth breswyl ar unwaith a chydymffurfio â'r holl Reoliadau a Chynllunio Adeiladu perthnasol. Galluogi'r eiddo i gyrraedd y safon statudol ofynnol gyfredol ar gyfer tai, mewn cyflwr rhesymol, bod â chyfleusterau a gwasanaethau rhesymol fodern, ac yn darparu graddfa resymol o gysur thermol, h.y. gwresogi ac inswleiddio effeithlon. Cael ei gwblhau o fewn yr amserlen gytunedig.
Isafswm a mwyafswm cymorth	£1,000 hyd at £35,000
Llog	Di-log. Mae'r benthyciad yn ddi-log. Fodd bynnag, os bydd amodau'r benthyciad yn cael eu torri, gall Cyngor Bro Morgannwg godi llog ar y Gyfradd Genedlaethol Safonol a oedd mewn grym ar adeg y benthyciad.
Ffioedd	Mae ffi weinyddu o £590 yn daladwy wrth gyflwyno'r cais. Bydd yr ymgeisydd yn talu 50% (£295) o'r ffi ymgeisio, bydd y Cyngor yn ariannu'r 50% (£295) sy'n weddill o'r ffi yn amodol ar argaeledd cyllid. Bydd y ffi weinyddu yn cynnwys Ffioedd y Gofrestrfa Tir. Ni fydd ceisiadau a dderbynnir heb dalu'r ffioedd cysylltiedig yn cael eu prosesu.
Mwyafswm cyfnod y benthyciad	Hyd at 5 mlynedd.
Telerau tâl	Gellir tynnu ar fenthyciadau ymlaen llaw, fesul cam neu ar ôl cwblhau gwaith sydd yn ôl disgresiwn yr SCGB. Bydd hyn yn cael ei nodi'n fanwl yng nghytundeb cyfreithiol y benthyciad.
Telerau ad-dalu	Cytuno ar daliadau misol neu daliadau fesul cam eraill gyda'r SCGB. Bydd hyn yn cael ei nodi'n fanwl yn y cytundeb cyfreithiol benthyciad.

Mesurau lliniaru risg	Ni fydd cymhareb gyffredinol y benthyciad i werth (gan ystyried y pridiannau eiddo 1af/2il) yn fwy na 80%. Mae prisiadau eiddo (RICS) i'w cynnal ar bob eiddo lle mae pridiannau 1af neu 2il y Gofrestrfa Tir yn bodoli. Gellir defnyddio taliadau graddol.
Telerau ac amodau eraill y benthyciad	Bydd pob benthyciad a delir o dan y cynllun hwn yn ad-daladwy. Bydd yn ofynnol i bob ymgeisydd am fenthyciad ymrwymo i gytundeb cyfreithiol gyda'r Cyngor ynghylch ad-dalu'r benthyciad. Rhaid i'r ymgeisydd gwblhau'r gwaith i'r eiddo o fewn yr amserlenni a nodwyd. Bydd methu â gwneud hynny yn torri'r cytundeb benthyciad a bydd yn sbarduno cais am ad-daliad. Pan fydd yn ofynnol talu unrhyw swm, ond na chaiff ei ad-dalu yn unol ag amodau'r benthyciad, bydd tor-amod wedi digwydd a gall Cyngor Bro Morgannwg fynnu ad-daliad ar unwaith o'r benthyciad ac unrhyw log. Bydd methu ag ad-dalu'r benthyciad ar ddiwedd y tymor neu ar alw lle mae toriad yn golygu y bydd y Cyngor yn cymryd camau cyfreithiol i adennill y benthyciad. Rhaid i bob pridiant cyfreithiol fod naill ai'n bridiant cyntaf neu ail bridiant (lle mae Cyngor Bro Morgannwg yn derbyn cadarnhad gan ddeiliad y pridiant cyntaf ei fod yn cydsynio i ail bridiant). Ni dderbynnir trydydd pridiant neu bridiannau dilynol. Os yw derbynnydd y benthyciad yn gwerthu'r eiddo yn ystod tymor y benthyciad, rhaid ei ad-dalu'n llawn ar unwaith. Rhaid i yswiriant adeiladau dilys fod yn ei le trwy gydol tymor y benthyciad.

Atodiad 5: Darpariaethau statudol sy'n caniatáu i ddyledion yr eir iddynt gael eu cofrestru fel Pridiant Tir Lleol

Darpariaeth Statudol	A ellir cofrestru'r ddyled fel Pridiant Tir Lleol?	A fydd y ddyled yn cronni llog?
Deddf Atal Niwed gan Blâu 1949 Adran 4 (Dinistrio llygod mawr a llygod)	GELLIR	BYDD
Deddf Iechyd y Cyhoedd 1961 Adran 17 (Atgyweirio draeniau a charthffosydd)	NA ELLIR	NA FYDD
Adran Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 Adran 35 (Carthffosydd preifat wedi'u blocio)	NA ELLIR	NA FYDD
Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1982 Adran 29 (Atal mynediad heb awdurdod)	NA ELLIR	NA FYDD
Deddf Adeiladu 1984 Adran 59 (Draenio diffygiol) Adran 76 (Adeilad diffygiol) Adrannau 77 a 78 (Adeiladau Peryglus) Adran 79 (Adeiladau adfeiliedig a dadfeiliedig)	GELLIR	BYDD
Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 Adran 80 (Diddymu niwsans statudol)	GELLIR	BYDD
Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 Adran 215 (Tir sy'n effeithio'n andwyol ar amwynder ardal)	GELLIR	BYDD
Deddf Tai 2004 Adran 5 (Dyletswydd i gymryd camau gorfodi mewn perthynas â pheryglon categori 1) Adran 7 (Pwerau i gymryd camau gorfodi mewn perthynas â pheryglon categori 2)	GELLIR	BYDD

Atodiad 6: Polisi a Gwybodaeth y Dreth Gyngor

Disgrifiadau dosbarth treth y cyngor ar gyfer anheddau gwag

A. A1 - Anheddau gwag newydd eu hadeiladu (wedi'u heithrio hyd at 6 mis) ac A2 - Anheddau sydd angen neu sy'n cael gwneud gwaith atgyweirio mawr iddynt neu sy'n cael eu haddasu yn strwythurol (wedi'u heithrio am hyd at 12 mis)*

B. Anheddau gwag sy'n eiddo i elusen ac a ddefnyddid ddiwethaf gan yr elusen (wedi'u heithrio am hyd at 6 mis)

C. Anheddau gwag sydd heb fawr o ddodrefn (wedi'u heithrio am hyd at 6 mis *

D. Anheddau a adawyd yn wag gan bobl yn y ddalfa

E. Anheddau a adawyd yn wag gan gleifion ysbyty arhosiad hir a hefyd gan bobl sy'n symud yn barhaol i gartref nyrsio neu gartref preswyl

F. Anheddau a adawyd yn wag gan bobl sydd wedi marw lle na chafwyd Grant Profiant/Llythyrau Gweinyddu, ac am gyfnod o 6 mis ar ôl cael grant o'r fath*

G. Anheddau lle caiff meddiannaeth ei gwahardd gan ddeddf*

H. Anheddau a gaiff eu dal yn wag i weinidog crefyddol

I. Anheddau a adawyd yn wag gan bobl sy'n derbyn gofal

J. Anheddau a adawyd yn wag gan bobl sy'n rhoi gofal

K. Anheddau a adawyd yn wag gan fyfyrwyr

L. Anheddau gwag lle mae'r morgais wedi ei adfeddiannu*

Q. Anheddau gwag ym meddiant ymddiriedolwr mewn methdaliad*

R. Annedd sy'n cynnwys Llain neu Angorfa, lle nad oes carafán arno, neu gwch ynddo

T. Anheddau sy'n rhan o annedd arall na ellir ei gosod ar wahân

Cyfrifon gwag – mae eiddo yn y categori hwn o statws dros dro; maent angen gwybodaeth ychwanegol, neu yn aros am wybodaeth o'r fath. Gallai'r categori hwn gynnwys eiddo gwag lle nad yw'r perchennog yn hysbys.

** Dosbarthiadau sy'n berthnasol i'r Strategaeth Cartrefi Gwag a PAM 13*

Datgelu manylion cyswllt perchennog yr eiddo

Mae adran 85 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2003 yn nodi pryd a sut y gellir datgelu manylion cyswllt perchnogion eiddo gwag at ddibenion dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Yn Atodlen 2 i Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 (c 14) (treth gyngor: gweinyddiaeth), ar ôl paragraff 18 mewnosodir -

18A (1) Caiff awdurdod bilio ddefnyddio gwybodaeth a gafodd at ddibenion cyflawni ei swyddogaethau o dan Ran 1 o'r Ddeddf hon i bwrpas —

(A) nodi anheddau gwag, neu

(B) gymryd camau i ddod ag anheddau gwag yn ôl i ddefnydd.

14. Mae'r pŵer dan is-baragraff (1) uchod, cyn belled ag y mae'n ymwneud â gwybodaeth bersonol, yn ymestyn i wybodaeth sy'n cynnwys enw unigolyn neu gyfeiriad neu rif ar gyfer cyfathrebu ag ef.

15. Yn y paragraff hwn – mae "gwybodaeth bersonol" yn golygu gwybodaeth sydd yn ymwneud ag unigolyn (byw neu farw) y gellir ei adnabod -
    (a) o'r wybodaeth honno, neu
    (b) o'r wybodaeth honno a gwybodaeth arall sydd gan yr awdurdod ac mae'n cynnwys unrhyw fynegiant barn am yr unigolyn ac unrhyw arwydd o fwriad unrhyw berson mewn perthynas â'r unigolyn;

Mae *"Eiddo gwag hirdymor"* yn eiddo lle nad oes neb yn byw, ac nad oes fawr o ddodrefn ynddo.

Mae'r darn o ddeddfwriaeth uchod yn caniatáu i'r Adran Dreth Gyngor ddatgelu gwybodaeth gyswllt perchnogion eiddo gwag cyn belled â bod yr eiddo heb ddodrefn o gwbl, neu heb fawr o ddodrefn.

Atodiad 7: Cyfarwyddyd Cyfreithiol

Yr Adran Gyfreithiol a'r defnydd o Orchmynion Prynu Gorfodol (CPO)

Dylid disbyddu pob dull perswadio rhesymol cyn ceisio CPO. Byddai'r cyfnod arweiniol hyd at ystyried pryniant gorfodol yn cynnwys:

- ceisio adnabod y perchennog
- gweithio gyda'r perchennog trwy fesurau gwirfoddol i ddod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd; a,
- rhoi cyngor ariannol.

Os nad oes gan y perchennog unrhyw fwriad o ddod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd buddiol, yna dylid ystyried yr amrywiol fesurau gorfodi sydd ar gael..

Barn yr Adran Gyfreithiol yw y gellir ystyried CPO ar eiddo gwag:

- os yw eiddo penodol yn creu niwsans sylweddol ac na ellir canfod y perchennog; neu,
- os yw'r eiddo mewn cyflwr adfeiliedig iawn na ellir ei gywiro trwy ddefnyddio hybysiadau gwella statudol.

Bydd y penderfyniad ynghylch priodoldeb o weini CPO ar eiddo yn cael ei asesu yn ôl teilyngdod cyhoeddus o ran y math o eiddo, lleoliad a chost bosibl. Dim ond ar ôl disbyddu pob dull perswadio rhesymol y dylid ystyried CPO.

Atodiad 8: Cynllun Gweithredu Partneriaeth Strategol 2019-2024

Nod 1: Casglu, cynnal a gwella cywirdeb data cartrefi gwag					
Cyfeirnod	Cam Gweithredu	Meini Prawf Llwyddiant a Chanlyniadau	Blaenoriaeth Uchel Canolig,Isel	Swyddog/ Tîm sy'n gyfrifol	Cynnydd
1.1	Cynnal cronfa ddata eiddo gwag sy'n cynnwys gwybodaeth a ddarperir gan y Dreth Gyngor (Ebrill bob blwyddyn) a monitro camau gweithredu a chyfathrebiadau yn barhaus.	Darperir cronfa ddata'r Dreth Gyngor ar gartrefi gwag ddwy waith y flwyddyn. Cronfa ddata o'r holl weithgareddau cartref gwag yn cael eu cofnodi ar y system i gefnogi tystiolaeth i PAM 13.	U	SCGB	
1.2	Dosbarthu arolygon i berchnogion eiddo gwag i sefydlu'r rhesymau pam ei fod yn wag ac i lywio cyfeiriad strategol.	Arolygon Blynyddol ynghylch eiddo gwag fel y mae ar 1af Ebrill bob blwyddyn. Anfonwyd Arolygon wedi'u Targedu ynghylch eiddo â blaenoriaeth uchel. Arolwg o berchnogion wedi'i gwblhau a'i ddadansoddi i sefydlu rhesymau neu rwystrau i ailfeddiannu.	U	SCGB	
1.3	Adolygu effaith y newidiadau i'r Dreth Gyngor ar eiddo gwag.	Monitro nifer yr Eiddo Gwag sy'n cael eu dwyn yn ôl i ddefnydd yn dilyn y newidiadau i'r Dreth Gyngor codi tâl o 1af Ebrill 2019. Cynnal dadansoddiad o eiddo sy'n cael eu defnyddio eto a gwirio eu bod mewn gwirionedd yn cael eu meddiannu.	C	EHLO SCGB / Rheolwr Gweithredol (Gwasan-aethau Trysorlys)	

Nod 2: Rhoi cyngor, cymorth a chymhellion ariannol i leihau nifer yr eiddo gwag hirdymor					
Cyfeirnod	Cam Gweithredu	Meini Prawf Llwyddiant a Chanlyniadau	Blaenoriaeth Uchel Canolig,Isel	Swyddog/ Tîm sy'n gyfrifol	Cynnydd
2.1	Anfon llythyrau i berchnogion Eiddo Gwag gyda dolenni i gymorth a chefnogaeth berthnasol.	Anfon llythyr bob blwyddyn, fel lleiafswm.	U	SCGB	
2.2	Gwneud defnydd llawn o lwyfannau cyfryngau cymdeithasol y Cyngor i hyrwyddo a rhannu gwybodaeth am y cymorth sydd ar gael.	Gwybodaeth lawn i'r perchnogion / landlordiaid ar opsiynau i ymdrin â chartrefi gwag ar wefan y Cyngor.	U	SCGB	
2.3	Rhoi gwybod i berchnogion eiddo am yr opsiynau sydd ar gael.	Atgyfeiriadau ynghylch gwerthu neu brydlesu eiddo. Dosbarthu rhestrau o eiddo perthnasol i bartïon â diddordeb. Cyhoeddi llythyrau i alluogi perchnogion eiddo i dalu llai o TAW ar waith adnewyddu.	U	SCGB	
2.4	Hyrwyddo argaeledd y Cynllun Benthyciadau Tai i berchnogion eiddo a datblygwyr eiddo.	Meddiannaeth eiddo gwag o ganlyniad i gymorth ariannol adfywio. Cefnogi canlyniadau PAM 13 a PAM 45.	U	SCGB	

Nod 3: Hyrwyddo dull Cyngor cyfan o ymdrin â chartrefi gwag					
Cyfeirnod	Cam Gweithredu	Meini Prawf Llwyddiant a Chanlyniadau	Blaenoriaeth Uchel Canolig,Isel	Swyddog/ Tîm sy'n gyfrifol	Cynnydd
3.1	Parhau i gefnogi rhannu gwybodaeth trawswasanaeth a monitro cartrefi gwag. Cefnogir hyn gan y Gweithgor Cartrefi Gwag sefydledig sy'n cyfarfod o bryd i'w gilydd i adolygu cynnydd ac i gytuno ar atebion i'r materion y deuir ar eu traws.	Cyfarfodydd Gweithgor Cartrefi Gwag rheolaidd. Gwybodaeth a gweithredu ar gartrefi gwag a nodwyd wedi'u rhannu rhwng timau.	U	SCGB	
3.2	Adolygu ymddangosiad gweledol allanol eiddo problemus hirdymor a chyfeirio am gamau gorfodi perthnasol os oes angen.	Asesiadau Risg Cyflwr Allanol ar eiddo sydd wedi bod yn wag ers dros 5 mlynedd. Lleihau'r risgiau a'r peryglon sy'n gysylltiedig ag eiddo gwag.	U	SCGB	
3.3	Ystyried yr angen am wasanaeth asiantaeth fewnol ar gyfer cyflawni gwaith diofyn.	Gwaith diofyn wedi'i drefnu a'i oruchwylio gan y Cyngor.	U	Arweinydd Tîm Economi ac Adnewyddu Cymdogaeth (E&AC)	
3.4	Datblygu 'gwasanaeth paru' mewn partneriaeth ag RSLs a pherchnogion eiddo gyda'r bwriad o brydlesu neu brynu eiddo gwag ar gyfer tai cymdeithasol.	Cwblhau prydles neu brynu eiddo gwag.	C	SCGB	
3.5	Cydweithio ag awdurdodau lleol cyfagos i rannu arbenigedd ac adnoddau ar gyfer gweithredu CPO.	Cyfarfodydd cyfnodol gydag awdurdodau lleol cyfagos gan gynnwys presenoldeb a chyfnewid gwybodaeth yng nghyfarfodydd Grŵp Eiddo Gwag De-ddwyrain Cymru.	C	Team Arweinydd Tîm (E&AC) / Rheolwr Tîm Gwasanaethau Cymdogaeth (GC GRhAR / SCGB	
3.6	Gweithio i sicrhau canlyniadau perfformiad uchel yn gyson o gymharu ag Awdurdodau Lleol eraill Cymru.	I sicrhau canlyniadau cyson uchel ar gyfer PAM 13: Canran yr eiddo gwag a ddaw yn ôl i ddefnydd.	U	SCGB	

Nod 4. Blaenoriaethu cartrefi gwag ar gyfer camau gweithredu gorfodi					
Cyfeirnod	Cam Gweithredu	Meini Prawf Llwyddiant a Chanlyniadau	Blaenoriaeth Uchel Canolig,Isel	Swyddog/ Tîm sy'n gyfrifol	Cynnydd
4.1	Mewn ymateb i ymchwiliadau a gynhaliwyd gan yr SCGB (yn ogystal â chwynion cyhoeddus), cyhoeddi Hysbysiadau Adran 215 pan fydd cyflwr allanol eiddo yn cael effaith negyddol ar amwynder yr ardal.	Mwy o ddefnydd / bygythiad i ddefnyddio hysbysiadau Adran 215 pan fo angen.	C	Prif Swyddog Apeliadau a Gorfodi (A&G) / SCGB	
4.2	Ymchwilio i ddefnydd a gweithdrefn gytunedig ar gyfer Gwerthu Gorfodol i gartrefi gwag.	Adolygu'r adnoddau ychwanegol sydd eu hangen ac ystyried yr opsiynau wrth symud ymlaen.	C	Rheolwr Tîm (GC) GRhAR / Prif Gyfreithiwr	
4.3	Ymchwilio i'r defnydd o weithdrefn gytunedig ar gyfer Gorchmynion Prynu Gorfodol a Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag.	Adolygu'r adnoddau ychwanegol sydd eu hangen ac ystyried yr opsiynau wrth symud ymlaen.	C	Rheolwr Tîm (GC) GRhAR / Prif Gyfreithiwr	

Nod 5: Codi ymwybyddiaeth am fater cartrefi gwag					
Cyfeirnod	Cam Gweithredu	Meini Prawf Llwyddiant a Chanlyniadau	Blaenoriaeth Uchel Canolig,Isel	Swyddog/ Tîm sy'n gyfrifol	Cynnydd
5.1	Hyrwyddo'r strategaeth o fewn y Cyngor i dimau eraill, meysydd gwasanaeth ac aelodau etholedig.	Cyflwyniad i dimau a meysydd gwasanaeth perthnasol ar y Strategaeth Cartrefi Gwag. Adran ar wybodaeth Cartrefi Gwag ar gael ar fewnrwyd y Cyngor.	U	Arweinydd Tîm (E&AC) / SCGB	
5.2	Hyrwyddo'r strategaeth yn y gymuned trwy'r cyfryngau cymdeithasol a chyfathrebiadau eraill.	Dosbarthu gwybodaeth gyda dolenni i'r Strategaeth a'r cymorth sydd ar gael. Cyflwyno gwybodaeth mewn Fforymau Landlord a grwpiau perthnasol eraill.	U	SCGB	
5.3	Monitro a gwerthuso'r strategaeth a'r cynllun gweithredu.	Adrodd am yr adolygiad blynyddol o'r cynllun gweithredu i'r pwyllgor craffu perthnasol.	U	Arweinydd Tîm (E&AC	

Gartrefi Gwag

Adfywio a Chynllunio
Cyngor Bro Morgannwg

VALE of GLAMORGAN

BRO MORGANNWG