

**Blaenau Gwent Strategaeth Cartrefi Gwag Sector
Preifat 2024–2029**

DRAFT

Cynnwys

Rhagair.....	3
1. Cyflwyniad a Throsolwg	3
2. Y Cyd-destun Cenedlaethol a Lleol	4
2.1 Blaenoriaethau Cenedlaethol.....	4
2.2 Y Cyd-destun Strategol Lleol	5
2.3 Y Cyd-destun Cyflenwi Lleol	6
2.4 Anghenion Tai o fewn Blaenau Gwent.....	6
3. Deall Eiddo Gwag	7
3.1 Pam mae Eiddo'n Dod yn Wag	7
3.2 Diffinio Eiddo Gwag.....	7
3.3 Monitro Perfformiad	7
3.4 Eiddo Gwag Problemus nad oes Prisiad Cyfredol ar ei Gyfer	8
3.5 Cynyddu'r Cyflenwad	8
3.6 Heriau Dod ag Eiddo Gwag yn Ôl i Ddefnydd.....	8
4. Dod ag Eiddo Gwag yn ôl i Ddefnydd.....	9
4.1 Cynllun Gweithredu Eiddo Gwag.....	9
4.2 Swyddogion Eiddo Gwag – Iechyd yr Amgylchedd	9
5. Hyrwyddo ac Addysgu Perchnogion Cartrefi Gwag a Rhanddeiliaid	10
5.1 Manteisio i'r Eithaf ar Bob Cyfle i Gynnig Cymorth.....	10
5.2 Ymgysylltu Rhagweithiol	10
5.3 Cymell Perchnogion	11
6. Blaenoriaethu a Dull wedi'i Dargedu o Fynd i'r Afael ag Eiddo Gwag.....	11
6.1 Dull Seiliedig ar Dystiolaeth	11
6.2 Defnydd Effeithiol o Adnoddau	11
6.3 Mapio Eiddo Gwag	12
6.4 Dadansoddiad Presennol o Gartrefi Gwag o fewn Blaenau Gwent.....	12
6.5 Cwynion am Eiddo Gwag.....	12
7. Dull Deublyg o Fynd i'r Afael â Chartrefi Gwag.....	13
7.1 Atal Eiddo rhag Dod yn Gartrefi Gwag sy'n Peri Problemau	13
7.2 Mynd i'r Afael ag Eiddo Gwag sy'n Peri Problemau	13
7.3 Asesiadau Risg	13
7.4 Ymgysylltiad Cychwynnol	13
7.5 Olrhain Perchnogion	14
8. Rhwymedïau Cyfreithiol Posibl	14
8.1 Penderfynu ar y Ffordd Orau o Weithredu	14

Rhagair



Mae'r strategaeth yn rhoi llais i'n hymroddiad i atal a mynd i'r afael â chartrefi gwag ...

Cyng Helen Cunningham, Dirprwy Arweinydd y Cyngor / Aelod Cabinet Lle a'r Amgylchedd

Mae'r strategaeth hon yn nodi ein hymrwymiad i atal a mynd i'r afael â chartrefi gwag ym Mlaenau Gwent. Mae cartrefi gwag nid yn unig yn denu ymddygiad gwrthgymdeithasol, ond hefyd yn gwastraffu adnoddau gwerthfawr pan fo galw cynyddol am dai. Mae'r strategaeth hon yn dangos ein hymroddiad i atal ac ymdrin â chartrefi gwag, drwy helpu perchnogion i'w gwneud yn ddefnyddiol eto. Fodd bynnag, rydym hefyd yn deall bod angen i ni weithiau gymryd camau gorfodi i ddod o hyd i ateb i rai eiddo sy'n peri problemau. Mae camau gorfodi ffurfiol bob amser yn opsiwn olaf, ac mae'r ddogfen hon yn esbonio pryd a sut y byddwn yn gwneud hyn.

Mae'r Strategaeth Cartrefi Gwag hon wedi'i chreu ynghyd â nifer o strategaethau a pholisïau tai eraill, sydd, ar y cyd, yn mynegi ein gweledigaeth i sicrhau bod pawb yn gallu cael mynediad i gartref diogel mewn cymunedau cynaliadwy lle mae pobl eisïau byw.

1. Cyflwyniad a Throsolwg

Mae'r strategaeth hon yn nodi cynlluniau'r cyngor i fynd i'r afael â'r nifer uchel o gartrefi gwag yn y fwrdeistref sirol. Mae hefyd yn nodi'r amrywiaeth o fentrau sydd ar gael i'r cyngor i helpu perchnogion i ddod â'u cartrefi gwag yn ôl i ddefnydd. Dim ond at gartrefi gwag yn y sector preifat y mae'r strategaeth hon yn cyfeirio ac nid yw'n ymestyn i gartrefi gwag y mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn berchen arnynt.

Mae cartrefi gwag yn y sector preifat yn cynrychioli adnodd sy'n cael ei wastraffu, cost ariannol barhaus, ac mewn llawer o achosion cyfle a gollwyd i ddarparu tai fforddiadwy y mae mawr eu hangen. Gallant hefyd ddifetha cymunedau a pheri trallod i drigolion yr effeithir arnynt gan eu hymddangosiad hyll os yw'r eiddo wedi'i adael mewn cyflwr gwael. Gallant ddenu fandaliaid, sgwatwyr, meddianwyr anawdurdodedig, a mathau eraill o drosedd ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Gallant effeithio ar werth eiddo cyfagos ac arwain at gostau sylweddol i'r cyngor, yr heddlu a'r awdurdod tân, a Phartneriaethau Diogelwch Cymunedol sy'n delio â'r problemau cysylltiedig.

Mae ymchwil academiaidd helaeth wedi dangos bod tai o ansawdd gwael yn benderfynydd allweddol o iechyd gwael. Bydd mynd i'r afael â chartrefi gwag a'u codi i safon foddhaol yn chwarae rhan bwysig wrth hyrwyddo a chyfrannu at iechyd a lles cadarnhaol i drigolion Blaenau Gwent, sy'n flaenoriaeth allweddol i'r cyngor. Mae Tîm Eiddo Gwag Blaenau Gwent wedi ymrwymo i weithio gyda pherchnogion eiddo gwag a darpar berchnogion i'w hannog i ddod â'u heiddo yn ôl i ddefnydd buddiol a, lle bo modd, atal eiddo rhag dod yn wag yn y lle cyntaf.

Yn ôl data treth gyngor Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent ar 1 Ebrill 2024, nifer yr eiddo a oedd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy oedd 1,023.

Wrth ymateb i'r flaenoriaeth hon gan Lywodraeth Cymru a mynd i'r afael â'r nifer uchel o gartrefi gwag yn y fwrdeistref sirol, mae'r cyngor yn derbyn bod angen iddo ddarparu adnoddau staffio ychwanegol sydd â'r dasg o weithio'n rhagweithiol gyda pherchnogion eiddo gwag preifat.

Os yw perchennog yn peidio â chydweithredu neu'n rhwystrol, bydd y cyngor yn ystyried defnyddio'r ystod eang o gamau gorfodi ffurfiol sydd ar gael i ddod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd buddiol.

Mae camau gorfodi ffurfiol bob amser yn ddewis olaf, ond mae'r cyngor yn credu nad yw gadael eiddo yn wag am gyfnodau hir pan nad oes digon o dai yn y fwrdeistref sirol i ddiwallu anghenion ein cymunedau yn dderbyniol.

Prif amcan y strategaeth hon yw cynyddu nifer y cartrefi gwag y deuir â hwy yn ôl i ddefnydd.

Felly, nid yw gwneud dim yn opsiwn.

2. Y Cyd-destun Cenedlaethol a Lleol

2.1^[HR1] Blaenoriaethau Cenedlaethol

Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod manteision dychwelyd cartrefi gwag i sefyllfa lle maent yn cael eu defnyddio eto. Ym mis Hydref 2019, ymatebodd i adroddiad gan y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar eiddo gwag (2019) trwy ymrwymo i fynd i'r afael ag eiddo gwag. Roedd y papur eiddo gwag yn cynnwys nifer o argymhellion. Gosododd y papur darged o ddod â 5,000 o gartrefi gwag yn ôl i feddiannaeth ledled Cymru yn ystod tymor y pumed Cynulliad. Gweler y ddolen ganlynol i wefan Llywodraeth Cymru – [Ymchwiliad i eiddo gwag \(senedd.cymru\)](#).

Mae'r cyngor yn cefnogi ffocws Llywodraeth Cymru ar ddychwelyd cartrefi gwag yn ôl i ddefnydd buddiol ac mae wedi datblygu cynllun gweithredu. Mae'r cynllun gweithredu yn nodi'r nodau a'r amcanion ar gyfer sut y bydd y cyngor yn gweithredu rhai o argymhellion Llywodraeth Cymru ac yn mynd i'r afael ag eiddo gwag yn y fwrdeistref. Mae'r cynllun gweithredu yn cefnogi gweithrediad y strategaeth hon.

Bydd y camau gweithredu a nodir yn y strategaeth hon yn helpu'r cyngor i gyflawni'r nodau a nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r saith nod allweddol fel a ganlyn:

- **Cymru lewyrchus:** Bydd dod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd o fudd ariannol i'r gymuned gyfan.
- **Cymru gydnerth:** Bydd dod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd yn helpu i hyrwyddo a chefnogi gwydnwch cymdeithasol ac economaidd.

- **Cymru sy'n fwy cyfartal:** Gall defnydd buddiol o gartrefi gwag helpu i fynd i'r afael â materion digartrefedd a darparu tai o ansawdd da i bobl agored i niwed.
- **Cymru iachach:** Mae tai o ansawdd gwael yn benderfynydd allweddol o iechyd gwael. Bydd gwella'r stoc dai yn cael effaith gadarnhaol ar iechyd a lles.
- **Cymru o gymunedau cydlynus:** Bydd mynd i'r afael â chartrefi gwag yn cael effaith gadarnhaol ar y gymuned gyfan o ran helpu i leihau ymddygiad gwrthgymdeithasol a gwella amwynder cyffredinol ardal.
- **Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu:** Bydd mynd i'r afael â chartrefi gwag yn helpu i wella a chynnal treftadaeth ddiwylliannol Blaenau Gwent. Bydd cynhyrchu dogfennaeth ddwyieithog sy'n gysylltiedig â chartrefi gwag yn helpu i hybu a hyrwyddo'r Gymraeg.
- **Cymru sy'n gyfrifol ar lefel fyd-eang:** Er nad yw cartrefi gwag yng Nghymru yn cael effaith uniongyrchol ar raddfa fyd-eang, bydd mynd i'r afael â nhw a defnyddio adnoddau sy'n cael eu gwastraffu yn gwella'r ardal gyfan ac o bosibl yn arwain at fuddsoddi mewn cynlluniau a phrosiectau sydd wedi'u dylunio i wneud cyfraniad cadarnhaol at lesiant byd-eang.

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 hefyd yn nodi pum ffordd o weithio y dylid cadw atynt. Mae'r rhain fel a ganlyn:

- **Hirdymor:** Mae tai yn ased hirdymor. Bydd dychwelyd cartrefi gwag i ddefnydd buddiol yn dod â buddion hirdymor sylweddol i unigolion a chymunedau, gan ddiogelu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hirdymor.
- **Integreiddio:** Mae cartrefi gwag yn effeithio'n negyddol ar iechyd a lles economaidd a chymdeithasol felly bydd mynd i'r afael â'r mater hwn yn helpu i wella'r materion allweddol hyn mewn cyd-destun ehangach. Mae'r strategaeth yn ceisio integreiddio gwelliannau i eiddo a chymunedau a fydd o fudd i fywydau a chymunedau ac yn eu trawsnewid, gan ddod ag amrywiaeth o randdeiliaid ynghyd i sicrhau buddion cynaliadwy hirdymor i fywydau a chymunedau.
- **Cynnwys:** Mae'r strategaeth hon yn nodi sut y bydd y cyngor yn gweithio ar y cyd â rhanddeiliaid ac aelodau o'r gymuned i fynd i'r afael â thai gwag a bydd yn anelu at helpu i ddiwallu anghenion cymunedau penodol.
- **Cydweithio:** Mae'r strategaeth hon yn nodi cynllun ar gyfer sut y bydd y cyngor yn gweithio gyda rhanddeiliaid a chyrrff eraill i gyflawni ei nodau a'i amcanion.
- **Atal:** Nod y strategaeth hon yw mynd i'r afael â'r problemau presennol sy'n gysylltiedig â chartrefi gwag, atal problemau pellach rhag datblygu, a gwneud gwelliannau sylweddol er budd trigolion Blaenau Gwent. Bydd gweithredu'r strategaeth yn arwain at welliannau gweledol sylweddol i dai a'r amgylchedd o'u cwmpas (golwg a theimlad gwell), gan helpu i atal ymddygiad gwrthgymdeithasol a throseddau amgylcheddol.

2.2 Y Cyd-destun Strategol Lleol

Mae Cynllun Corfforaethol Blaenau Gwent (2022–27) yn un o ofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ac mae'n cyd-fynd â'r ddeddfwriaeth hon, ynghyd â chynllun llesiant Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Gwent ac wyth egwyddor Marmot. Mae'n nodi pedair blaenoriaeth, a elwir yn amcanion llesiant, sy'n nodi'r cyfeiriad ar gyfer yr awdurdod. Mae mynd i'r afael ag eiddo gwag yn bwydo'n benodol i themâu tair o flaenoriaethau'r cynllun, sef:

- **Ymateb i'r argyfwng natur a hinsawdd a galluogi cymunedau cysylltiedig.** Bydd ymdrin ag eiddo gwag yn helpu i leihau allyriadau carbon, gan ddarparu cartrefi wedi'u moderneiddio sy'n defnyddio ynni'n effeithlon a chefnogi twf a llesiant, ac mae'n cysylltu cymunedau.
- **Cyngor uchelgeisiol a blaengar yn darparu gwasanaethau ansawdd da ar yr adeg gywir ac yn y lle cywir.** Wrth ymdrin ag eiddo gwag, bydd yr awdurdod yn gweithio mewn partneriaeth i ddarparu gwasanaethau o ansawdd uchel i weddu i amgylchiadau lleol, ac yn gwella ansawdd bywyd a lles yn y gymuned drwy gyfrannu at ddiwallu'r angen am dai.
- **Grymuso a chefnogi cymunedau i fod yn ddiogel, annibynnol a chydnerth.** Bydd delio ag eiddo gwag yn cyfrannu at lai o broblemau diogelwch cymunedol. Bydd hyn yn cynyddu gwydnwch cymunedau, lle mae mwy o bobl yn cael eu croesawu ac yn ddiogel, a bydd yn lleihau dibyniaeth ac yn cynyddu annibyniaeth.

Mae'r strategaeth hon hefyd yn gyson â dogfennau strategol a pholisi canlynol yr awdurdod lleol:

- Strategaeth Dai Leol
- Cynllun Datblygu Lleol
- Strategaeth Adfywio
- Polisi Adnewydd Tai'r Sector Preifat 2024–2029
- Polisi Diogelu'r Cyhoedd a Gorfodaeth Amgylcheddol

2.3 Y Cyd-destun Cyflenwi Lleol

Mae'r cyngor am archwilio amrywiaeth o fodelau amgen ar gyfer perchnogion eiddo gwag sydd naill ai eisiau atgyweirio, eu gosod yn breifat neu werthu eu heiddo. Bydd hyn yn cynnwys gweithio gyda pherchnogion eiddo yn y sector preifat, ynghyd â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a all ddymuno prynu eiddo gwag gan berchnogion preifat i helpu i ddiwallu'r angen lleol am dai fforddiadwy.

Trwy dargedu cartrefi gwag a dod â nhw yn ôl i ddefnydd, ein nod yw:

- Gwella'r amgylchedd o amgylch y cartrefi gwag a lleihau achosion cysylltiedig o ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Cynyddu'r cyflenwad o dai a fforddiadwyedd tai
- Gwella cyflwr tai yn y sector preifat
- Helpu i hybu iechyd da a llesiant ymhlith pobl sy'n byw mewn cartrefi yn y sector preifat

Mae cynllun gweithredu manwl wedi'i ddatblygu i gefnogi cyflawni blaenoriaethau'r strategaeth hon yn llwyddiannus (Atodiad 1).

2.4 Anghenion Tai o fewn Blaenau Gwent

Mae'r cyngor yn cydnabod yr anawsterau y mae trigolion yn eu hwynebu wrth geisio dod o hyd i gartref fforddiadwy o ansawdd da. Mae pwysau aruthrol ar y farchnad dai ledled y fwrdeistref yn sgil cynnydd yn y galw ar y tîm digartrefedd, rhestr aros hir ar y gofrestr tai cyffredin, tai sector preifat anfforddiadwy, a phrinder tai fforddiadwy, yn enwedig ar gyfer y rhai sydd â'r angen mwyaf, megis y rhai sy'n prynu am y tro cyntaf.

Gwaethygydd hyn gan yr argyfwng costau byw, newidiadau i'r trefniadau gwasgaru ceiswyr lloches, a'r rhyfel yn Wcráin.

Gwyddom o ddadansoddi ffynonellau data allweddol ac o fonitro mynediad at wasanaethau'r cyngor fod llawer o bobl yn parhau i'w chael yn anodd dod o hyd i lety fforddiadwy o ansawdd da ledled y fwrdeistref. Mae cost bod yn berchen ar gartref neu ei rentu'n breifat yn parhau i gynyddu flwyddyn ar ôl blwyddyn, gan waethygu'r problemau o ran fforddiadwyedd ymhellach.

Ar 1 Ebrill 2024, roedd tua 2,700 o geisiadau ar gofrestr tai cyffredin y cyngor gan bobl yr oedd angen tai cymdeithasol arnynt. Bu cynnydd sylweddol hefyd yn nifer y bobl sy'n ceisio cymorth digartrefedd gan y cyngor ac sydd angen llety dros dro i wella eu sefyllfa.

Bydd cynyddu'r cyflenwad o lety yn y fwrdeistref trwy ddychwelyd tai gwag yn ôl i ddefnydd yn helpu'r cyngor i liniaru rhai o'r pwysau tai hyn.

3. Deall Eiddo Gwag

3.1 Pam mae Eiddo'n Dod yn Wag

Gwyddom o gefnogi perchnogion eiddo gwag y gallai eu cartrefi ddod yn wag am amrywiaeth o wahanol resymau, gan gynnwys:

- Y broses arferol o brynu, gwerthu a gosod eiddo (newidiadau yn y farchnad).
- Eiddo sy'n anodd ei rentu neu ei werthu oherwydd ei gyflwr ffisegol, sy'n gofyn am waith adnewyddu y tu hwnt i gyllideb y perchennog.
- Eiddo sy'n anodd ei rentu neu ei werthu oherwydd ei leoliad, cyfleusterau gwael, seilwaith ac ati.
- Pan fydd yr eiddo wedi'i adael gan berchennog na ellir ei olrhain.
- Pan fo problem o ran perchnogaeth sydd heb ei datrys, yn aml o ganlyniad i farwolaeth y perchennog blaenorol. Gall datrys perchnogaeth fod yn broses gyfreithiol hirfaith, ac yn ystod y cyfnod hwn gall yr eiddo aros yn wag.
- Dal eiddo, pan fo eiddo'n cael ei adael yn wag oherwydd buddsoddiad hapfasnachol, trwy etifeddu eiddo, neu lle mae partneriaid yn cyd-fyw gan adael yr ail eiddo yn wag. Lle mae'r eiddo yn ffinio â busnes ac nad yw'r perchennog yn dymuno ei werthu na'i osod.
- Oherwydd bod y boblogaeth yn heneiddio, gall perchnogion eiddo o oedran hŷn symud i lety arall i bobl hŷn i ddiwallu anghenion gofal neu gymorth. Efallai y byddant yn dewis peidio â gwerthu'r eiddo, a all olygu ei fod yn aros yn wag am y tymor byr neu'r hirdymor.

3.2 Diffinio Eiddo Gwag

Diffinnir eiddo gwag hirdymor fel eiddo preswyl yn y sector preifat sy'n agored i dalu'r dreth gyngor ac sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy ar 1 Ebrill. Daw'r diffiniad o set ddiwygiedig Data Cymru o fesurau perfformiad cenedlaethol. Gweler isod.

3.3 Monitro Perfformiad

Mae gwybodaeth a gesglir gan Data Cymru mewn perthynas â'r dangosyddion perfformiad uchod yn bwysig iawn i alluogi awdurdodau lleol i adrodd am eu perfformiad i'r cyhoedd. Mae perfformiad y cyngor o ran cartrefi gwag yn cael ei fesur ar hyn o bryd gan ddefnyddio dau baramedr:

- **EMH001 – canran yr eiddo preifat gwag y daeth yn ôl i ddefnydd yn ystod y flwyddyn drwy weithredu uniongyrchol gan yr awdurdod lleol.** Diffinnir hyn fel eiddo gwag sy'n agored i dalu'r dreth gyngor ac sydd wedi bod yn wag am gyfnod o chwe mis neu fwy.
- **EMH002 – canran yr eiddo preifat gwag y daeth yn ôl i ddefnydd yn ystod y flwyddyn drwy weithredu uniongyrchol gan yr awdurdod lleol.** Diffinnir hyn fel eiddo gwag sy'n agored i dalu'r dreth gyngor ac sydd wedi bod yn wag am gyfnod o 12 mis neu fwy.

Mae'n bwysig cydnabod hefyd cyfraniad darparu anheddau ychwanegol trwy waith addasu at gynyddu'r stoc dai ym Mlaenau Gwent. Fel y cyfryw, bydd yr awdurdod yn parhau i fesur:

- **BG-EMH (PAM45) – nifer yr anheddau ychwanegol a grëir mewn blwyddyn pan fo eiddo'n cael ei drawsnewid / ei rannu'n anheddau ychwanegol er mwyn dod ag ef yn ôl i ddefnydd o ganlyniad i weithredu gan yr awdurdod lleol.**

3.4 Eiddo Gwag Problemus nad oes Prisiad Cyfredol ar ei Gyfer

Gall band treth gyngor rhai eiddo gwag gael ei ddileu gan Asiantaeth y Swyddfa Brisió o dan rai amgylchiadau, h.y. pan fo eiddo'n wirioneddol segur neu'n cael ei adnewyddu'n sylweddol (ewch i [Council Tax band deletions: renovations and repairs – Asiantaeth y Swyddfa Brisió](#)). Nid yw eiddo o'r fath wedi'i gynnwys yn set ddata eiddo gwag y gwasanaeth treth gyngor (gweler Adran 6.4 isod). Bydd swyddogion yn delio ag eiddo o'r fath wrth iddo ddod i'r amlwg, yn unol â risg a pholisi gorfodi'r awdurdod, gyda'r bwriad o ddod ag ef yn ôl i ddefnydd a'i brisió at ddibenion y dreth gyngor.

3.5 Cynyddu'r Cyflenwad

Mae cynyddu'r cyflenwad tai yn flaenoriaeth allweddol i'r cyngor. Mae hyn nid yn unig yn cynnwys dod ag eiddo presennol yn ôl i ddefnydd fel cartref ond hefyd gwneud y mwyaf o botensial yr eiddo o ran darparu cartrefi ychwanegol. Bydd swyddogion eiddo gwag yn cynnig cymorth ac yn gweithio gydag adrannau perthnasol eraill, megis adfywio, cynllunio a rheolaeth adeiladu, i gefnogi elfen breswyl unrhyw ddatblygiad defnydd cymysg neu unrhyw newid defnydd o fasnachol i breswyl i ddarparu cartrefi ychwanegol.

3.6 Heriau Dod ag Eiddo Gwag yn Ôl i Ddefnydd

Mae llawer o heriau ynghlwm wrth ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd, gan gynnwys:

- Methu â thalu'r gost o wneud yr eiddo'n gyfanheddol neu'n werthadwy.
- Etifeddu'r eiddo ond nid oes gan y perchennog newydd yr adnoddau, yr amser na'r cymhelliant i ddelio ag ef.
- Mae'r eiddo ar werth neu'n cael ei atgyweirio.
- Etifeddwyd yr eiddo ond nid oes penderfyniad wedi'i wneud o ran beth i'w wneud ag ef.
- Gall eiddo gwag gael ei adael yn gyfan gwbl gan y perchennog. Bydd eiddo o'r fath yn parhau'n wag hyd nes y bydd yr awdurdod yn ymyrryd.

Gall mynd i'r afael ag eiddo gwag ddefnyddio llawer o adnoddau. Er hynny, gall fod rhai enillion cyflym, trwy feithrin cyberthynas, enw da a momentwm wrth gynnig cymhellion a chymryd camau gorfodi ystyrlon. Fodd bynnag, gall rhai achosion anodd gymryd sawl blwyddyn i'w datrys.

4. Dod ag Eiddo Gwag yn ôl i Ddefnydd

4.1 Cynllun Gweithredu Eiddo Gwag

Nod cyffredinol y Cynllun Gweithredu Eiddo Gwag (Atodiad 1) yw dychwelyd cymaint o eiddo gwag i ddefnydd buddiol ag y bo modd ym Mlaenau Gwent, a thrwy hynny gynyddu nifer y cartrefi sydd ar gael i'w rhentu a'u perchen, gan wella'r amgylchedd adeiledig a lleihau nifer y safleoedd gwag a safleoedd nas defnyddir ddigon, yn ogystal â chefnogi arallgyfeirio canol trefi.

Mae'r Cynllun Gweithredu Eiddo Gwag yn nodi'r camau gweithredu allweddol sydd eu hangen i gyflawni tri amcan y cyngor (ei nod):

Amcan 1: Hyrwyddo, addysgu a chefnogi perchnogion eiddo gwag a darpar brynwyr/datblygwyr

Amcan 2: Blaenoriaethu a dull wedi'i dargedu wrth fynd i'r afael ag eiddo gwag

Amcan 3: Cymryd camau gorfodi priodol i ymdrin yn effeithiol ag eiddo gwag

4.2 Swyddogion Eiddo Gwag – Iechyd yr Amgylchedd

Mae cael swyddogion arbenigol yn canolbwyntio ar ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd yn agwedd hanfodol ar gyflawni nod uchelgeisiol y cynllun gweithredu a bodloni blaenoriaethau'r cyngor, fel yr amlinellir yn Adran 1.

Dyma rai o'r manteision a gynigir gan swyddogion arbenigol:

- Cynyddu i'r eithaf nifer yr eiddo gwag sy'n dychwelyd i ddefnydd buddiol, a thrwy hynny gynyddu cyflenwad ac ansawdd llety yn y fwrdeistref
- Adnoddau staff penodedig i ddatblygu rhaglen waith cartrefi gwag – gan gynnwys gwaith rhagweithiol ac adweithiol
- Cynyddu cyfleoedd i fynd i'r afael ag anghenion tai nad ydynt yn cael eu diwallu, gan gynnwys digartrefedd a galw
- Mynd i'r afael â'r amcanion strategol a nodir yn Strategaeth Dai Leol y cyngor a dogfennau strategol eraill fel y maent yn ymwneud ag eiddo gwag
- Darparu cymorth ariannol i berchnogion tai gwag yn unol â Pholisi Adnewyddu Tai Sector Preifat yr awdurdod, mewn perthynas â grantiau/benthyciadau lleol yn ogystal â chynhyrchion cenedlaethol, megis Tasglu'r Cymoedd – mae hyn yn gysylltiedig â chefnogi cyflogaeth o ran contractwyr ac ati
- Cyflawni Rhaglen Orfodi ym maes Eiddo Gwag pum mlynedd Llywodraeth Cymru
- Budd ariannol i'r awdurdod o adennill dyledion presennol oherwydd trethi cyngor heb eu talu, ymyrraeth gwasanaethau cymdeithasol, a/neu waith a wnaed yn ddiodyn
- Sicrhau bod treth gyngor / ardrethi yn daladwy ar yr eiddo wrth symud ymlaen
- Cynorthwyo adran y dreth gyngor i gadw data cywir a dod o hyd i bersonau atebol, gan sicrhau ei bod yn mwyhau eu refeniw i'r eithaf
- Cynorthwyo adrannau eraill i gynnal gwaith ymgysylltu mewn perthynas ag eiddo gwag a dod o hyd i fanylion perchnogaeth, gwneud gwaith yn ddiodyn, a sicrhau ateb hirdymor i osgoi'r angen am eu cyfranogiad hirdymor
- Helpu twf economaidd ardal drwy gynyddu gwariant y boblogaeth mewn siopau lleol a phresenoldeb mewn addysg ac, fel y cyfryw, helpu i adfywio ardaloedd

- Lleihau gwastraff adnoddau a chost i'r awdurdod yn sgil swyddogion o wahanol adrannau yn mynychu safleodd i ymdrin ag ymddygiad gwrthgymdeithasol ac eiddo gwag problemus
- Gwella cydlyniant cymunedol ac amwynder gweledol cyffredinol
- Cydgynhyrchu, cydgysylltu a gweithredu strategaethau a mentrau ar y cyd, gyda phartneriaid mewnol ac allanol, er mwyn dychwelyd cartrefi gwag ac eiddo amhreswyl at ddefnydd buddiol
- Datblygu partneriaethau a mentrau perthnasol i alluogi atebion cynaliadwy ar gyfer perchnogion eiddo gwag, gan gynnwys gweithio'n rhagweithiol gydag adrannau mewnol fel adran y dreth gyngor, yr adran gyfreithiol a'r adran gynllunio, yn ogystal â sefydliadau allanol fel yr heddlu a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, gan weithio'n agos gyda swyddogion adfywio, i alluogi dychwelyd eiddo preswyl ac amhreswyl gwag i ddefnydd, fel rhan o welliannau strategol i ganol trefi ac ar gyfer mentrau adfywio allweddol eraill
- Defnydd llawn o ffrydiau cyllido grantiau a benthyciadau, gan wneud y mwyaf o gyfleoedd buddsoddi ariannol yn y fwrdeistref
- Darparu cymorth a chyngor canolog i unrhyw un sy'n ymwneud ag eiddo gwag

5. Hyrwyddo ac Addysgu Perchnogion Cartrefi Gwag a Rhanddeiliaid

5.1 Manteisio i'r Eithaf ar Bob Cyfle i Gynnig Cymorth

Mae cyflwyno mentrau sy'n cynnig opsiynau amrywiol i berchnogion cartrefi gwag i ddod â'u heiddo yn ôl i ddefnydd yn hanfodol. Bydd swyddogion yn gweithio'n agos ac yn cynorthwyo lle bo angen i sicrhau y gwneir y mwyaf o bob menter a chyfle ariannu a ddarperir gan Lywodraeth Cymru, y cyngor a sefydliadau trydydd parti. Bydd y tîm hefyd yn cyfeirio perchnogion yn effeithiol at unrhyw gyllid neu gyfleoedd sydd ar gael neu'n eu cynorthwyo os ydynt yn dymuno gwerthu eu heiddo gwag.

5.2 Ymgysylltu Rhagweithiol

Mae'n hanfodol bwysig bod y swyddogion eiddo gwag yn gweithio gyda pherchnogion a rhanddeiliaid, gan ddarparu cymaint o help, cymorth ac addysg â phosibl yn anffurfiol i annog perchnogion i ddod â'u heiddo yn ôl i ddefnydd. Bydd swyddogion yn parhau i ddatblygu brandio cryf i hyrwyddo eu gwaith o ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd, a fydd yn cael ei ddefnyddio i hyrwyddo'r gwasanaeth ac annog perchnogion i ymgysylltu.

Mae camau eraill i'w cymryd gan y cyngor i helpu i gynyddu nifer y cartrefi gwag sy'n dod yn ôl i ddefnydd yn cynnwys:

- Adolygu ac ail-lansio Pecyn Gwybodaeth Eiddo Gwag yr awdurdod i hysbysu a chefnogi perchnogion eiddo gwag
- Adolygu ac ail-lansio'r tudalennau pwrpasol ar wefannau'r cyngor
- Swyddogion yn bresennol yn rheolaidd mewn cyfarfodydd fforymau landlordiaid i roi'r wybodaeth ddiweddaraf i landlordiaid
- Ymgyrchoedd ar y cyfryngau cymdeithasol i hyrwyddo gwaith eiddo gwag er mwyn codi ymwybyddiaeth am eiddo gwag
- Ymgysylltu â rhanddeiliaid, gan gynnwys gwerthwyr tai a thai arwerthu lleol, buddsoddwyr eiddo, a landlordiaid
- Gweithio ar y cyd ag adrannau eraill y cyngor
- Cymorth a chyngor technegol i landlordiaid
- Gweithio mewn partneriaeth â rhanddeiliaid allweddol
- Gweithio gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

5.3 Cymell Perchnogion

Mae Polisi Adnewyddu Tai Sector Preifat y cyngor yn rhoi manylion yr holl fathau o gymorth ariannol sydd ar gael yn lleol (yn amodol ar fod ffynonellau cyllid ar gael). Mae hyn yn cynnwys cymorth i berchnogion eiddo gwag, fel a ganlyn:

- Benthyciadau i osod eiddo – uchafswm o £35,000 fesul uned o lety
- Benthyciadau i werthu eiddo – uchafswm o £35,000 yr uned
- Benthyciadau perchen-feddianwyr – uchafswm o £35,000
- Grantiau cartrefi gwag cenedlaethol (Tasglu'r Cymoedd) (perchen-feddianwyr) – uchafswm o £25,000 yr uned
- Cynllun lesio'r sector preifat – mae grantiau ar gael ar gyfer adnewyddu eiddo lle mae landlordiaid yn cytuno i lesio eu heiddo yn ôl i'r cyngor i ddarparu tai fforddiadwy (cymdeithasol) ar osod (yn amodol ar amodau)

Bydd swyddogion hefyd yn mynd ati'n frwd i wneud y gorau o atebion ariannol arloesol ac atebion eraill mewn partneriaeth â rhanddeiliaid eraill – er enghraifft, gyda chydweithwyr ym maes adfywio mewn perthynas â defnydd cymysg mewn canol trefi (masnachol/preswyl), a chyda chymdeithasau tai ac eraill – i helpu perchnogion i drwsio a dod a'u heiddo gwag yn ôl i ddefnydd.

6. Blaenoriaethu a Dull wedi'i Dargedu o Fynd i'r Afael ag Eiddo Gwag

6.1 Dull Seiliedig ar Dystiolaeth

Bydd swyddogion yn defnyddio data treth gyngor i nodi eiddo sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy o 1 Ebrill bob blwyddyn. Mae'r data'n cael ei lanhau i ddileu'r eiddo sy'n esempt o dan ddiffiniad dangosydd perfformiad Data Cymru. Mae defnyddio'r rhestr yn sicrhau dull strategol o dargedu cartrefi gwag ar gyfer ymyrraeth.

6.2 Defnydd Effeithiol o Adnoddau

Mae swyddogion yn defnyddio dull deublyg i sicrhau'r defnydd mwyaf effeithiol o adnoddau:

1. Darparu cymorth ac anogaeth i ddod â chartrefi a ddaeth yn wag yn ddiweddar yn ôl i ddefnydd, gan eu hatal rhag dod yn eiddo gwag problemus:

- Eiddo a ddaeth yn wag yn ddiweddar, h.y. llai na 24 mis yn ôl

2. Mynd i'r afael ag eiddo gwag problemus:

- Eiddo sydd wedi bod yn wag hiraf: 10 mlynedd +, 5–10 mlynedd, a 2–5 mlynedd
- Eiddo sy'n peri problemau ac sy'n destun cwynion
- Eiddo sydd â'r ddyled fwyaf yn ddyledus i'r awdurdod, gan gynnwys dyled gwaith a wnaed yn ddiofyn a dyled treth gyngor
- Eiddo heb fanylion perchnogaeth o dan y dreth gyngor
- Eiddo sy'n destun asiedu (heb berchennog) ar y cyd â chyfreithwyr y Goron

- Mae'r cyngor yn ymwybodol o amrywiadau yn y farchnad dai a'r angen i'r meini prawf blaenoriaethu fod yn hyblyg i'w haddasu dros oes y strategaeth i fynd i'r afael â newidiadau mewn blaenoriaethau, anghenion lleol, a chynhyrchion ariannol Llywodraeth Cymru

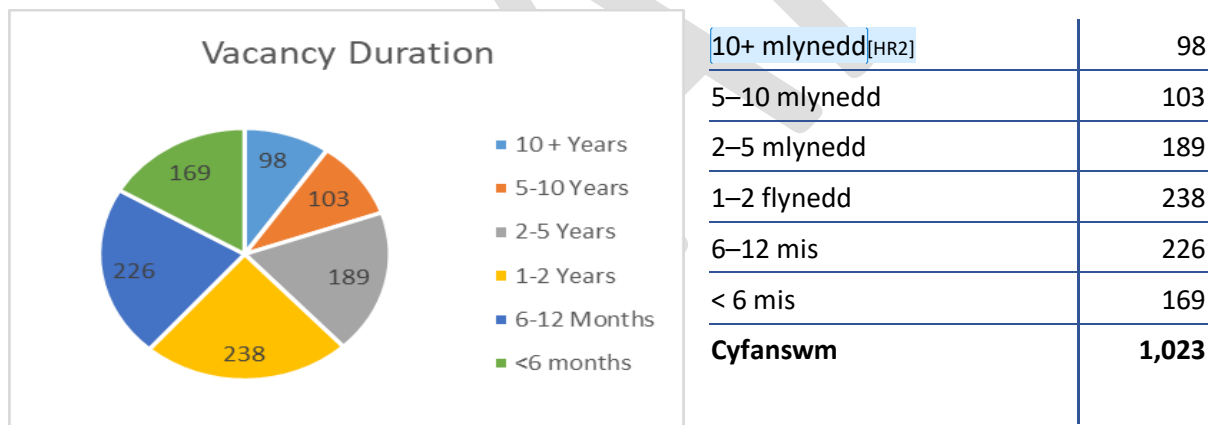
6.3 Mapio Eiddo Gwag

Wrth symud ymlaen, bydd y data cartrefi gwag yn cael ei fapio gan y System Leoli Fyd-eang, gan ei gwneud hi'n haws nodi patrymau/tueddiadau neu ardaloedd dwys lle gall fod mwy o eiddo gwag. Bydd mapio yn galluogi'r tîm i ddadansoddi'r data hwn i ddatblygu'r system flaenoriaethu ymhellach.

6.4 Dadansoddiad Presennol o Gartrefi Gwag o fewn Blaenau Gwent

Mae deall y data cartrefi gwag yn hanfodol wrth benderfynu ar y meini prawf blaenoriaethu ar gyfer targedu eiddo. Fel y dangosir isod, mae dros hanner ein cartrefi gwag wedi bod yn wag ers dwy flynedd neu lai. Felly, mae'n hanfodol bod y rhain yn cael eu hystyried yn gyflym er mwyn sefydlu a ydynt yn cael sylw gweithredol drwy'r farchnad ac i'w hatal rhag dod yn eiddo gwag hirdymor sy'n peri problemau. Mae rhai eiddo o fewn y categori 10+ mlynedd wedi bod yn wag ers sawl degawd. Mae'n annhebygol iawn y bydd eiddo yn y categori hwn yn dod yn ôl i ddefnydd heb ymyrraeth gan y cyngor ac felly mae'n debygol y bydd angen cymryd camau gorfodi.

Nifer y Blynyddoedd y mae Cartref Gwag wedi bod yn Wag



(Data treth gyngor Blaenau Gwent, Ebrill 2024)

Noder: Mae data treth gyngor am eiddo gwag yn cynnwys anheddau sydd â hawl i esemptiadau statudol

6.5 Cwynion am Eiddo Gwag

Rhaid i'r cyngor annog y gymuned a chymdogion cartrefi gwag i adrodd am unrhyw bryderon neu broblemau y mae unrhyw gartref gwag yn eu hachosi. Y nod yw ei gwneud hi'n hawdd adrodd am bryderon gan ddefnyddio ffurflen ymholi 'cwyn am eiddo gwag' ar y wefan bwrpasol a fydd yn cael ei chreu.

Yn ogystal â derbyn cwynion uniongyrchol, bydd y swyddogion eiddo gwag yn cynnal ymchwiliadau ar y cyd â chydweithwyr iechyd yr amgylchedd arbenigol eraill i ymchwilio i gwynion gan gymdogion cartrefi gwag sy'n cael problemau fel lleithder, llwydni, cafnau diffygiol, neu erddi sydd wedi gordyfu. Bydd swyddogion hefyd yn cynnig cymorth i adrannau eraill sy'n delio ag eiddo gwag, megis rheolaeth adeiladu. Wrth ymchwilio i gwyn, bydd swyddogion nid yn unig yn mynd i'r afael â'r mater uniongyrchol sy'n destun y gwyn, ond hefyd yn defnyddio'r cais am wasanaeth fel cyfle i ymgysylltu â'r perchnogion i ddod o hyd i ateb hirdymor i ddod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd. Bydd unrhyw berchnogion sy'n anfodlon gweithio'n anffurfiol i ddatrys problemau yn destun camau gorfodi lle bo'n berthnasol.

7. Dull Deublyg o Fynd i'r Afael â Chartrefi Gwag

7.1 Atal Eiddo rhag Dod yn Gartrefi Gwag sy'n Peri Problemau

Mae dros hanner y cartrefi gwag o fewn Blaenau Gwent wedi bod yn wag am lai na 24 mis. Mae swyddogion y tîm eiddo gwag yn cydnabod budd ymyrraeth gynnar i gefnogi ac annog perchnogion eiddo sydd newydd ddod yn wag. Bydd hyn yn helpu i sicrhau nad yw'r eiddo'n cael ei adael i ddirywio, gan ddod yn gartref gwag sy'n peri problemau. Bydd swyddogion yn cysylltu â pherchnogion eiddo o'r fath, gan roi'r pecyn cyngor iddynt a gofyn iddynt gysylltu â ni i gadarnhau eu bwriadau i ddod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd. Bydd swyddogion yn manteisio ar y cyfle i drafod y cymorth a'r opsiynau sydd ar gael i helpu'r perchennog. Pan fo'n briodol, bydd swyddogion hefyd yn cytuno ar amserlen weithredu resymol gyda'r perchennog.

7.2 Mynd i'r Afael ag Eiddo Gwag sy'n Peri Problemau

Mae'n bwysig cydnabod bod cymryd camau gorfodi yn cymryd llawer o amser ac y bydd yn gofyn am adnoddau sylweddol. Felly, mae'n bwysig dewis yr eiddo mwyaf problemus os am symud ymlaen gyda chamau ffurfiol megis gorfodi. Gwneir hyn trwy gynnal asesiad risg o bob eiddo â blaenoriaeth.

7.3 Asesiadau Risg

Mae dull seiliedig ar archwiliad asesu risg wedi'i ddatblygu i flaenoriaethu'r eiddo i'w ystyried ar gyfer camau gorfodi. Bydd pob eiddo'n cael ei asesu yn erbyn ei hanes o ran cwynion / camau gorfodi, ei gyflwr a'i olwg bresennol, ei effaith wrthgymdeithasol/gymunedol, a hyd yr amser y mae wedi bod yn wag ac ati. Bydd yr asesiad risg yn rhoi sgôr uchel, ganolog ac isel. Eir i'r afael yn rhagweithiol â'r cartrefi gwag â'r flaenoriaeth uchaf i ddechrau. Gall angen lleol am dai hefyd fod yn ffactor wrth benderfynu a ddylid gweithredu. Bydd pob eiddo sydd wedi cael sgôr uchel yn cael ei ystyried ar gyfer camau gorfodi. Mae'n bwysig cydnabod, oherwydd cymhlethdod cymryd camau gorfodi, y bydd y niferoedd yn isel.

7.4 Ymgysylltiad Cychwynnol

Yn y lle cyntaf, byddwn yn cysylltu â pherchennog y cartref gwag, gan gynnig cyngor, anogaeth, cymorth ac addysg ar ffyrdd o ddod â'i eiddo yn ôl i ddefnydd. Fodd bynnag, mae'r strategaeth hon yn glir 'nad yw gwneud dim yn opsiwn'.

Pan fo perchnogion yn gwrthod cydweithredu neu na ellir dod o hyd iddynt, bydd y cyngor yn ystyried y pwerau gorfodi mwyaf priodol sydd ar gael (Atodiad 2). Gall hyn gynnwys defnyddio pwerau i wneud gwaith sydd heb ei gyflawni ac adennill y ddyled.

7.5 Olrhain Perchnogion

Un o'r prif broblemau a geir wrth ymdrin ag eiddo gwag yn ymwneud â pherchnogaeth yr eiddo. Mewn achosion lle na ellir dod o hyd i berchennog yr eiddo, mae amryw o opsiynau ar gael i geisio dod o hyd i'r perchennog. Mae enghreifftiau yn cynnwys:

- Gwirio ffynonellau data amrywiol megis data'r dreth gyngor, chwilio'r Gofrestrfa Tir, a chwilio am brofiant
- Ymgysylltu â chymdogion, cyngorwyr, y gymuned leol a rhanddeiliaid eraill
- Gosod posteri ar yr eiddo gwag a/neu ddefnyddio'r cyfryngau cymdeithasol, gan ofyn i bobl gysylltu â ni

Bydd swyddogion yn cynnal pob ymchwiliad rhesymol i ddod o hyd i'r perchennog neu'r sawl sy'n gyfrifol am yr eiddo, megis y perthynas agosaf. Fodd bynnag, pan na fydd modd olrhain y perchennog, bydd yr holl ohebiaeth yn cael ei hatodi i'r eiddo gwag.

8. Rhwymedïau Cyfreithiol Posibl

8.1 Penderfynu ar y Ffordd Orau o Weithredu

Wrth benderfynu gweithredu'n ffurfiol i ymdrin â chartref gwag, mae'n bwysig ystyried y cyd-destun ehangach o ddod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd a'r mecanweithiau sydd yn eu lle i adennill y ddyled.

Mae rhai deddfwriaeth yn fwy priodol wrth ystyried achosion gwerthu gorfodol o dan Ddeddf Cyfraith Eiddo 1925. Rhestrir manylion y camau gorfodi sydd ar gael yn Atodiad 2.

Mae rhai cartrefi gwag blaenoriaeth uchel mewn cyflwr gwael ond efallai y bydd ganddynt berchennog sy'n sicrhau nad yw'r eiddo'n achosi problemau iechyd cyhoeddus parhaus neu sy'n talu unrhyw ddyled fach i ganolig a gofrestrwyd yn erbyn yr eiddo. Mae'r math hwn o sefyllfa yn ei gwneud hi'n anodd iawn dod o hyd i ateb hirdymor. Mae'n bwysig nad yw hyn yn atal y cyngor rhag delio'n rhagweithiol â'r math hwn o eiddo, ond dylid cydnabod y risg o her a'r cymhlethdod dan sylw. Os yw'r perchennog yn anfodlon ymgysylltu neu os nad oes modd ei olrhain, efallai y bydd angen gwarant gyfreithiol i alluogi archwiliad tai ac i ganiatáu mynediad ar gyfer cwblhau gwaith yn ddiodyn os caniateir hynny drwy'r deddfwriaeth.

Diwedd

Fersiwn: 2/7/24

This document is available in English

Mae'r dogfen hon ar gael yn Saesneg