

STRATEGAETH CARTREFI GWAG 2025-2030

Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr

Ar y cyd â Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir

Cyngor Bwrdeistref Sirol



Shared **Regulatory** Services
Gwasanaethau **Rheoliadol** a Rennir

Strategaeth Cartrefi Gwag 2025-2030

Tabl Cynnwys

Rhagair	3
1. Cyflwyniad a throsolwg o'r Strategaeth	4
2. Cwmpas y Strategaeth.....	4
3. Cyd-destun strategol.....	4
4. Deall eiddo gwag.....	5
4.1 Diffiniad o eiddo gwag.....	5
4.2 Eiddo heb eu bandio.....	5
4.3 Premiymau'r Dreth Gyngor.....	5
4.4 Rhesymau pam mae eiddo yn dod yn wag.....	6
4.5 Orlhain perchnogion eiddo.....	6
4.6 Problemau sy'n gysylltiedig â chartrefi gwag.....	7
4.7 Sylwi ar arwyddion eiddo gwag hirdymor.....	7
4.8 Adrodd am eiddo gwag	8
4.9 Sut mae'r Cyngor yn ymdrin â chwynion am eiddo gwag.....	8
4.10 Monitro Perfformiad.....	8
5. Pam adfer eiddo fel y gellir eu defnyddio unwaith eto	10
5.1 Angen tai ym Mhen-y-bont ar Ogwr.....	10
5.2 Cynyddu'r cyflenwad tai.....	10
6. Cynllun gweithredu eiddo gwag	10
6.1 Amcanion y cynllun gweithredu eiddo gwag	11
6.2 Ein dull gweithredu.....	11
6.3 Ymgysylltu rhagweithiol.....	11
6.4 Cymell perchnogion.....	12
6.5 Sut ydyn ni'n blaenoriaethu cartrefi gwag	12
6.6 Penderfynu ar y ffordd orau o weithredu.....	13
7. Cysylltu â ni.....	14
8. Hygyrchedd.....	14
Atodiad 1: Cynllun gweithredu.....	15
Atodiad 2: Yr opsiynau gorfodi sydd ar gael i fynd i'r afael ag eiddo gwag.....	24

Rhagair:

Fel yr Aelod Cabinet dros Adfywio, Datblygu Economaidd a Thai, rwy'n falch o gyflwyno ein Strategaeth Eiddo Gwag — cam hanfodol ymlaen yn ein hymrwymiad i adeiladu cymunedau cryfach a mwy bywiog.

Mae cartrefi gwag yn fwy na dim ond brics a mortar heb eu defnyddio; maen nhw'n cynrychioli cyfleoedd a gollwyd. Ar adeg pan mae'r galw am dai yn parhau i dyfu, mae pob eiddo gwag yn gartref posib i deulu mewn angen, yn gyfle i adfywio cymdogaeth, ac yn ffordd o gefnogi ein heconomi leol.

Mae'r strategaeth hon yn nodi ein gweledigaeth ar y cyd ar gyfer mynd i'r afael â'r broblem o eiddo gwag ar draws ein hardal. Mae'n adlewyrchu ein huchelgais i weithio ar y cyd â pherchnogion eiddo, preswylwyr a phartneriaid i ddod o hyd i atebion ymarferol, arloesol. Mae hefyd yn cydnabod y rhesymau cymhleth pam mae eiddo yn dod ac yn parhau i fod yn wag, a'r angen am ymagwedd gydweithredol, dosturiol ac ymarferol i'w defnyddio unwaith eto. Weithiau mae'n rhaid i ni gymryd camau gorfodi lle mae dulliau eraill wedi methu, gyda chamau gorfodi ffurfiol bob amser yn ddewis olaf.

Ar gyfer perchnogion eiddo, mae'r strategaeth hon yn cynnig arweiniad, cefnogaeth a llwybrau clir i helpu i ddatgloi potensial eu hasedau. I breswylwyr, mae'n amlinellu sut rydym yn anelu at wella cymdogaethau a lleihau effeithiau negyddol eiddo gwag hirdymor. Ar gyfer Swyddogion ac Aelodau Etholedig, mae'n darparu fframwaith gweithredu - sy'n seiliedig ar dystiolaeth, wedi'i siapia gan flaenoriaethau lleol, ac wedi'i yrru gan bartneriaeth.

Mae'r strategaeth hon yn ailddatgan ein hymrwymiad i adfer eiddo fel y gellir eu defnyddio unwaith eto, i ddiwallu anghenion tai a chryfhau ein cymunedau.

1. Cyflwyniad a throsolwg o'r Strategaeth

Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr wedi ymrwymo i leihau'r nifer uchel o gartrefi gwag ar draws y fwrdeistref drwy sicrhau y gellir eu defnyddio unwaith eto. Mae'r strategaeth hon yn amlinellu dull y Cyngor o fynd i'r afael â'r broblem, ac yn manylu ar y mentrau sydd ar gael i gefnogi perchnogion eiddo i ailfeddiannu eiddo gwag. Bydd adfer cartrefi gwag fel y gellir eu defnyddio unwaith eto yn cael effaith gadarnhaol ar breswylwyr mewn angen tai a'r gymuned ehangach, y mae eiddo o'r fath yn aml yn achosi aflonyddwch a phryder.

Mae'r strategaeth wedi'i llunio gan ymgynghoriad cyhoeddus a gynhaliwyd ym mis Medi 2024, lle rhannodd rhanddeiliaid allweddol, perchnogion eiddo gwag, a thrigolion eu barn ar y ffyrdd mwyaf effeithiol o fynd i'r afael â'r broblem hon. Mae eu hadborth wedi bod yn allweddol wrth lunio cynllun sy'n adlewyrchu blaenoriaethau lleol ac yn darparu atebion ymarferol, gweithredadwy.

Gan adeiladu ar y cynnydd a wnaed yn ystod strategaeth 2019–2023, mae'r ymagwedd wedi'i diweddaru yn ymgorffori dulliau newydd ac arloesol, gan gynnwys cymhellion ariannol uwch, mesurau gorfodi llymach, a phartneriaethau cryfach trwy'r Gweithgor Eiddo Gwag. Mae'n nodi ystod eang o fentrau sy'n anelu at gefnogi perchnogion i adfer eu heiddo fel y gellir eu defnyddio unwaith eto, ac yn tynnu sylw at ymrwymiad y Cyngor i fynd i'r afael â'r broblem yn strategol ac yn gynaliadwy.

Bydd y gwaith o roi'r strategaeth hon ar waith yn cael ei fonitro'n barhaus a'i adolygu'n ffurfiol yn 2030 i sicrhau perthnasedd ac effeithiolrwydd parhaus.

2. Cwmpas y Strategaeth

Mae'r strategaeth hon yn canolbwyntio'n bennaf ar gartrefi ac adeiladau sector preifat gwag sydd â'r potensial i ddarparu llety preswyl, ac yn ymestyn i eiddo masnachol sy'n addas ar gyfer eu haddasu'n rhannol neu'n llawn at ddefnydd preswyl yn unig.

3. Cyd-destun strategol

Mae'r strategaeth hon yn cyd-fynd â'r blaenoriaethau a nodir yng ngweledigaeth gorfforaethol y Cyngor, [Cyflawni Gyda'n Gilydd: Cynllun Strategol Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr 2023–2028](#), a'r [Cynllun Cyflawni Corfforaethol ar gyfer 2025-2026](#). Mae'r strategaeth yn cyfrannu'n uniongyrchol at sawl amcan lles allweddol, gan gynnwys:

- **FFYNNU** - Lle llewyrchus gyda chymunedau ffyniannus.

Trwy annog adnewyddiadau ynni-effeithlon trwy gymhellion ariannol.

Trwy welliannau i ganol ein trefi, gan eu gwneud yn fwy diogel, yn fwy deniadol, ac mewn sefyllfa well i ddenu buddsoddiad.

- **GRYMUSO** - Cefnogi ein pobl sydd fwyaf agored i niwed.

Trwy gefnogi pobl sy'n wynebu digartrefedd i sicrhau tai sefydlog.

Trwy gynyddu argaeledd llety fforddiadwy ac addas.

Trwy adfywio eiddo sydd wedi'u hesgeuluso a chryfhau gwytnwch cymunedol.

- **MODERNEIDDIO** - Creu gwasanaethau cyhoeddus modern, di-dor.

Trwy wella ymgysylltu â'r gymuned a mynediad at wybodaeth a chynghor.

Mae'r strategaeth hon hefyd yn cefnogi egwyddorion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, gan gyfrannu at dri o'r saith nod llesiant cenedlaethol:

1. Cymru Iachach – drwy helpu pobl i gael mynediad at dai diogel o safon, sy'n cefnogi lles corfforol a meddyliol.
2. Cymru Ffyniannus – drwy ysgogi buddsoddiad mewn tai a chreu cyfleoedd cyflogaeth lleol drwy adnewyddu.
3. Cymru o Gymunedau Cydlynus – drwy leihau effeithiau negyddol cartrefi gwag hirdymor a meithrin cymdogaethau cryfach.

4. Deall Eiddo Gwag

4.1 Diffiniad o 'Eiddo Gwag':

At ddibenion y strategaeth hon, ac o ran sut mae'r Cyngor yn adrodd am berfformiad i Lywodraeth Cymru, diffinnir eiddo gwag fel:



4.2 Eiddo heb eu bandio:

Yn ogystal ag eiddo sy'n atebol i'r dreth gyngor, mae'r Cyngor hefyd yn monitro ac yn cymryd camau gweithredu mewn achosion lle mae eiddo wedi'u dad-fandio gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio (ASB).

Mae eiddo heb ei fandio yn eiddo treth gyngor sydd naill ai:

- Wedi cael y bandio wedi'i dynnu gan ASB oherwydd bod yr eiddo mewn cyflwr gwael, neu fod gwaith adeiladu mawr yn mynd rhagddo, felly mae'n cael ei dynnu oddi ar restr y dreth gyngor, neu

- Yn eiddo newydd sydd heb ei fandio gan y Swyddfa Brisio eto. Rhoddir band dros dro i'r eiddo hyn nes bod y Cyngor yn cael ei hysbysu o'r band swyddogol, er mwyn i dalwr y dreth gyngor wneud taliad ar y cyfrif.

Mae'r adran Eiddo Gwag yn monitro ac yn cymryd rhan mewn achosion lle mae eiddo wedi'u dad-fandio gan ASB, oherwydd eu bod mewn cyflwr gwael, wedi'u dymchwel yn rhannol, neu am eu bod yn adfeiliedig.

Mae'r adran Treth Gyngor yn monitro'r eiddo newydd y mae angen eu hychwanegu at restr y dreth gyngor a'r rheini sydd wedi'u tynnu oddi arni. Maen nhw'n gwirio pan fydd gwaith adeiladu wedi'i orffen, ac yn cyfeirio'r eiddo yn ôl i ASB fel y gellir ei ychwanegu at y rhestr eto.

4.3 Premiymau'r Dreth Gyngor:

Ym Mhen-y-bont ar Ogwr, mae eiddo sydd heb eu meddiannu, ac sydd heb eu dodrefnu i raddau helaeth am gyfnod parhaus o fwy na 12 mis, yn cael eu dosbarthu fel eiddo gwag hirdymor. Er mwyn annog perchnogion i adfer eiddo fel y gellir eu defnyddio unwaith eto, mae'r Cyngor yn codi premiwm Treth Gyngor, yn unol â'r pwerau a fanylir yn Neddf Tai (Cymru), 2014.

Ers 1 Ebrill 2023, mae eiddo gwag hirdymor (am 12 mis neu fwy) yn destun tâl Treth Gyngor o 200% o swm y dreth gyngor flynyddol am y 2 flynedd gyntaf, ac ar ôl hynny bydd y premiwm yn cynyddu i 300% o'r tâl blynyddol.

Mae rhai eithriadau i'r premiwm yn berthnasol. I gael rhagor o wybodaeth,

cyfeiriwch at ganllawiau'r Dreth Gyngor [yma](#):

Fel arall, gellir e-bostio ymholiadau yn: premiums@bridgend.gov.uk

4.4 Rhesymau pam mae eiddo yn dod yn wag:

Mae amrywiaeth eang o resymau pam mae eiddo yn dod ac yn parhau i fod yn wag. Trwy ymgysylltu â pherchnogion eiddo, mae'r Cyngor wedi nodi sawl ffactor ailadroddus sy'n cyfrannu at eiddo gwag hirdymor:

- **Pontio mewn Perchnogaeth:** Y broses naturiol o brynu, gwerthu neu osod eiddo.
- **Cyflwr Ffisegol Gwael:** Eiddo sy'n anodd eu rhentu neu eu gwerthu oherwydd eu cyflwr ffisegol, sy'n gofyn am waith adnewyddu y tu hwnt i allu ariannol y perchennog.
- **Marchnadwyedd Heriol:** Eiddo sy'n anodd eu rhentu neu eu gwerthu oherwydd eu lleoliad, eu cyfleusterau cyfyngedig, neu eu seilwaith annigonol.
- **Heriau Rheoleiddio:** Llywio rheoliadau lleol h.y. cynllunio/adeiladu.
- **Newidiadau mewn Amgylchiadau Personol:** Gall perchnogion eiddo hŷn symud i lety gofal neu gymorth a dewis peidio â gwerthu, gan arwain at eu heiddo yn parhau i fod yn wag naill ai dros dro neu am y tymor hir.
- **Cymhlethdodau Cyfreithiol:** Gall y broses gyfreithiol i ddatrys problemau perchnogaeth fod yn hir. Er enghraifft, lle mae perchnogaeth yn aneglur neu'n destun dadl ar ôl marwolaeth y perchennog

blaenorol, gan oedi'r broses o ddychwelyd yr eiddo ar gyfer ei ddefnyddio unwaith eto.

- **Gadael eiddo yn segur:** Lle na ellir olrhain perchnogion neu nad ydynt yn fodlon ymgysylltu.
- **Cadw Eiddo at Ddibenion Buddsoddi:** Lle mae perchnogion yn cadw'r ased yn wag, gan ddisgwyl enillion yn y farchnad neu gyfleoedd ailddatblygu.
- **Perchnogaeth Dros Ben:** Lle mae partneriaid yn cyd-fyw, gan adael yr ail eiddo'n wag.
- **Eiddo Busnes Cyfagos:** Pan fo'r eiddo yn gyfagos i fusnes, ac nad yw'r perchennog yn dymuno ei osod na'i werthu.

Mae deall y rhesymau hyn yn galluogi'r Cyngor i deilwra ei gefnogaeth a'i arweiniad, gan helpu perchnogion i oresgyn rhwystrau a hwyluso ailfeddiannu cartrefi gwag hirdymor.

4.5 Orlhain Perchnogion Eiddo:

Un o'r heriau allweddol wrth fynd i'r afael ag eiddo gwag hirdymor yw nodi a chysylltu â'r perchennog cyfreithiol, yn enwedig lle mae manylion perchnogaeth yn aneglur neu wedi dyddio. Mewn achosion o'r fath, rydym yn cydnabod heb ymyrraeth awdurdod lleol, mae'r eiddo yn debygol o aros yn wag am y tymor hir.

Er mwyn mynd i'r afael â hyn, mae'r Cyngor yn defnyddio ystod o ddulliau i olrhain ac ymgysylltu â pherchnogion eiddo, gan gynnwys:

- Adolygu cofnodion swyddogol, gan gynnwys data Treth Gyngor, gwybodaeth am y Gofrestrfa Tir, cofnodion profiant, a'r gofrestr etholiadol.

- Ymgysylltu â'r gymuned leol, fel cymdogion, cynghorwyr lleol, ac eraill a

- Cyhoeddi hysbysiadau cyhoeddus, gan gynnwys hysbysebion mewn papurau newydd lleol, gan wahodd y perchennog, neu unrhyw un sydd â gwybodaeth berthnasol, i ddod ymlaen.

- Penodi asiant olrhain proffesiynol, pan fydd pob ymdrech resymol arall wedi'i disbyddu. Cymerir y mesur hwn fel dewis olaf.

Os, ar ôl pob ymdrech resymol, na ellir olrhain y perchennog o hyd, bydd yr holl ohebiaeth yn cael ei chyflwyno'n uniongyrchol ar yr eiddo gwag.

4.6 Problemau sy'n gysylltiedig â chartrefi gwag:

Mae gan berchnogion eiddo ddyletswydd i sicrhau nad yw cartrefi gwag yn peri risg nac yn dod yn ffynhonnell niwsans i'r gymuned ehangach. Gall eiddo gwag hirdymor gael effaith sylweddol a negyddol ar eu hamgylchoedd, gan arwain yn aml at:

- Werthoedd eiddo is ar gyfer cartrefi cyfagos.
- Y risg uwch o ddenu plâu a fermin.
- Y potensial ar gyfer fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol (h.y. graffiti a thresmasu).
- Cyfleoedd ar gyfer mynediad heb awdurdod, a all arwain at weithgareddau anghyfreithlon (h.y. sgwatio).
- Risg uwch o dipio anghyfreithlon a gwaredu gwastraff anghyfreithlon yn yr eiddo ac o'i gwmpas.
- Y potensial i achosi problemau adeileddol a lleithder, a allai effeithio ar adeiladau cyfagos.
- Effaith ar amwynder gweledol ardal.

Os nad eir i'r afael â'r eiddo hyn, gallant osod beichiau sylweddol ar y Cyngor, y

allai fod â gwybodaeth am yr eiddo neu ei berchnogaeth.

gwasanaethau brys, trigolion lleol, a'r amgylchedd. Mae perchnogion yn parhau i fod yn gyfrifol am eu cynnal a'u cadw yn ariannol, ac fe'u hanogir yn gryf i gymryd camau ataliol cynnar cyn i broblemau waethygu.

Mae eiddo yn dirywio'n gyflymach pan fyddant yn cael eu gadael yn wag, sy'n golygu y gall hyd yn oed eiddo gwag byrdymor ddod yn faich annymunol, sy'n dod yn fwyfwy anodd a chostus i berchnogion ei reoli.

4.7 Sylwi ar arwyddion eiddo gwag hirdymor:

Mae eiddo gwag hirdymor yn aml yn hawdd eu nodi, yn enwedig pan fyddant yn dangos arwyddion o esgeulustod neu ddirywiad. Mae rhai o'r dangosyddion mwyaf cyffredin yn cynnwys:

- Croniad amlwg o bost heb eu hagor y tu ôl i'r drws ffrynt neu mewn blychau llythrau allanol.
- Gardd sydd wedi gordyfu neu ardal awyr agored heb ei chynnal, gan gynnwys cronni sbwriel neu wastraff, neu wastraff wedi'i dipio'n anghyfreithlon.
- Arwyddion gweladwy o eiddo mewn cyflwr gwael, fel ffenestri wedi torri, y to wedi'i ddifrodi, neu ddifrod mewnol.
- Byrddau dros ffenestri'r eiddo, neu'r eiddo wedi'i sicrhau fel arall yn weladwy.
- Goleuadau yn cael eu gadael ymlaen yn barhaus, heb unrhyw arwyddion o unrhyw un yn ymweld dros gyfnod estynedig.

Os yw sawl un o'r arwyddion hyn yn bresennol, mae'n bosib bod yr eiddo wedi bod yn wag yn yr hirdymor. Mae adrodd am eiddo o'r fath yn galluogi'r Cyngor i

ymchwilio a chymryd camau i annog perchnogion i'w hadfer fel y gellir eu defnyddio unwaith eto —gan helpu i wella argaeledd tai lleol a gwella ymddangosiad a diogelwch cymdogaeth.

4.8 Adrodd am eiddo gwag:

Mae'r Cyngor yn croesawu adroddiadau gan aelodau o'r cyhoedd ynghylch pryderon neu broblemau sy'n gysylltiedig ag eiddo preswyl gwag. Gall y rhain gynnwys effeithiau ar gartrefi cyfagos neu'r gymuned ehangach.

I gefnogi hyn, mae gwefan y Cyngor yn cynnwys ffurflen ymholiad bwrpasol, y gellir ei chychu [yma](#).

Sylwer: [Ni](#) fydd y Cyngor yn ymchwilio i gwynion dienw.

Mae'r ffurflen hon yn caniatáu i unigolion hysbysu'r Cydlynedd Eiddo Gwag am unrhyw eiddo gwag hirdymor a amheuir, neu broblemau cysylltiedig.

Sylwer: Er bod pob adroddiad yn cael ei gymryd o ddifrif, nid yw'r Cyngor yn gallu mynd ar drywydd camau gorfodi ym mhob achos. Bydd pob adroddiad yn cael ei asesu fesul achos, gyda blaenoriaeth i eiddo sy'n peri'r risg fwyaf i iechyd, diogelwch neu amwynder y cyhoedd. Lle bynnag y bo'n bosib, bydd y Cyngor yn ceisio cydweithio â pherchnogion eiddo, gan annog gweithredu gwirfoddol cyn cychwyn unrhyw fesurau gorfodi ffurfiol.

4.9 Sut mae'r Cyngor yn ymdrin â chwynion am eiddo gwag:

Ar ôl derbyn cwyn, mae'r mater yn cael ei gyfeirio at adran Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir (GRhR) y Cyngor, lle mae'n cael ei ddyrannu i Swyddog ar gyfer ymchwiliad pellach. Mae cwynion cyffredin yn cynnwys problemau fel cronni sbwriel, problemau'n ymwneud ag eiddo mewn cyflwr gwael

(e.e. lleithder), neu fynediad heb awdurdod.

Pan fydd cwynion y tu allan i gylch gwaith y GRhR, gellir uwchgyfeirio'r mater i adrannau eraill y Cyngor. Er enghraifft, gall Rheolaeth Adeiladu ddod yn rhan o'r broses os yw cyflwr yr eiddo yn cyflwyno risg posib i iechyd a diogelwch. Yn yr achosion hyn, gall y GRhR gynnig cymorth i gydlynu'r ymateb priodol ar draws gwasanaethau.

Mae dull ymchwilio'r Cyngor yn ddeublyg: mae'n mynd i'r afael ag unrhyw bryderon iechyd neu ddiogelwch y cyhoedd ar unwaith, wrth hefyd weithio gyda pherchennog yr eiddo i nodi atebion hirdymor fel y gellir defnyddio'r eiddo unwaith eto. Bydd Swyddogion bob amser yn ceisio datrys problemau yn anffurfiol yn y lle cyntaf, gan annog perchnogion i gymryd camau gwirfoddol lle bynnag y bo modd.

Fodd bynnag, lle ni chafwyd cydweithrediad, neu lle mae eiddo yn peri risg sylweddol, gellir dilyn mesurau gorfodi ffurfiol. Gall y camau hyn gynnwys cyflwyno hysbysiadau cyfreithiol. Os na chyflawnir cydymffurfiaeth, gall y Cyngor gychwyn erlyniad neu ymgymryd â gwaith angenrheidiol yn ddiogel, gyda'r holl gostau cysylltiedig yn cael eu hadennill gan y perchennog.

Am fanylion am yr ystod lawn o offer gorfodi sydd ar gael, cyfeiriwch at **Atodiad 1**.

Sylwer: Mae mynd i'r afael â phroblemau eiddo gwag yn aml yn broses gymhleth ac yn cymryd llawer o amser. Gall rhai achosion gymryd sawl blwyddyn i'w datrys.

4.10 Monitro Perfformiad:

Mae perfformiad y Cyngor wrth fynd i'r afael â chartrefi gwag yn cael ei fesur drwy ddau ddangosydd a gydnabyddir yn genedlaethol, fel y'u diffinnir gan

Lywodraeth Cymru ac a gyflwynir i Ddata Cymru yn flynyddol. Defnyddir y dangosyddion hyn i gymharu perfformiad ar draws Awdurdodau Lleol yng Nghymru.

- **EMH0001 – Canran yr eiddo sector preifat gwag a adferwyd fel y gallir eu defnyddio unwaith eto (yn wag ers 6+ mis):** Mae'r dangosydd hwn yn mesur cyfran y cartrefi sector preifat gwag a adferwyd fel y gallir eu defnyddio unwaith eto yn ystod y flwyddyn ariannol o ganlyniad uniongyrchol i gamau gweithredu gan yr awdurdod lleol. Cyfrifir y ffigur gan ddefnyddio:

- Nifer yr eiddo preifat gwag a adferwyd fel y gallir eu defnyddio unwaith eto trwy ymyrraeth y Cyngor, a
- Chyfanswm nifer yr eiddo sector preifat a oedd wedi bod yn wag am fwy na chwe mis ar 1 Ebrill.

- **EMH0002 – Canran yr eiddo sector preifat gwag a adferwyd fel y gallir eu defnyddio unwaith eto (yn wag ers 12+ mis):** Yn debyg i EMH0001, mae'r dangosydd hwn yn adlewyrchu effaith uniongyrchol y Cyngor ar eiddo gwag hirdymor, ond mae'n canolbwyntio'n gyfan gwbl ar eiddo sydd wedi bod yn wag am fwy na deuddeg mis ar ddechrau'r flwyddyn ariannol. Mae'r metrig yn seiliedig ar:

- Nifer yr anheddau sector preifat gwag a adferwyd fel

y gallir eu defnyddio unwaith eto drwy gamau gweithredu'r Cyngor, a

- Cyfanswm nifer yr eiddo o'r fath sy'n wag am dros 12 mis ar 1 Ebrill.

Yn ogystal â hyn, mae'r Cyngor hefyd yn monitro cynnydd i lywio ei gynllunio busnes¹ a sicrhau aliniad ag amcanion lleol a chenedlaethol. Mae'r casgliad data mewnol yn canolbwyntio ar y metrigau canlynol:

- Nifer yr eiddo gwag yn yr 20 uchaf sy'n destun ymyrraeth awdurdod lleol sy'n arwain at gynnydd cadarnhaol².
- Nifer yr eiddo gwag yn yr 20 uchaf a adferwyd fel y gallir eu defnyddio unwaith eto gydag ymyrraeth yr awdurdod lleol.
- Cyfanswm nifer yr eiddo gwag a adferwyd fel y gallir eu defnyddio unwaith eto gydag ymyrraeth yr awdurdod lleol.
- Cyfanswm nifer y camau gweithredu a gymerwyd yn erbyn eiddo gwag ar draws yr awdurdod lleol.

Bydd yn ofynnol i'r holl adrannau perthnasol (e.e. y Dreth Gyngor, Adfywio, Cynllunio) gyflwyno data amserol a chywir i gefnogi ffurflen flynyddol a chylchoedd adrodd mewnol

¹ [Cynllun Corfforaethol Cyngor Pen-y-bont ar Ogwr](#)

² (* Diffinnir cynnydd cadarnhaol fel newid sylweddol sy'n debygol o arwain at yr eiddo yn cael ei ddefnyddio'n fuddiol unwaith eto, fel y rheini sydd ar y farchnad sydd ar werth; sydd wedi'u gwerthu ac mewn

perchnogaeth newydd; sydd wrthi'n cael eu hadnewyddu; sy'n destun hysbysiadau gorfodi neu gamau gorfodi eraill; sy'n cael gwaith wedi'i wneud iddynt yn ddiofyn, yn symud ymlaen trwy brofiant (neu lwybr cyfreithiol arall) o ganlyniad i ymyrraeth

Llywodraeth Cymru. Bydd y Cydlynnydd Eiddo Gwag yn arwain ar y gwaith o gydlynw'r broses hon, ac yn sicrhau bod canlyniadau'n cael eu bwydo'n ôl i gynllunio gwasanaeth.

5. Pam adfer eiddo fel y gellir eu defnyddio unwaith eto

5.1 Angen tai ym Mhen-y-bont ar Ogwr:

Mae Cyngor Pen-y-bont ar Ogwr yn wynebu pwysau sylweddol ar ei farchnad dai. Mae nifer o ffactorau cymhleth a rhyngberthynol yn cyfrannu at y straen hwn, gan gynnwys:

- Lefel cynyddol o ddigartrefedd.
- Amseroedd aros estynedig ar y Gofrestr Tai Cyffredin.
- Prinder difrifol o dai fforddiadwy.
- Costau rhent y sector preifat yn fwy na chyfraddau Lwfans Tai Lleol, gan wneud cartrefi yn anhygyrch i lawer o breswylwyr.

Yn ystod ein strategaeth flaenorol, cynyddodd nifer yr ymgeiswyr ar y Gofrestr Tai Cyffredin o 816 ar ddiwedd 2019/2020 i 3,254 ar ddiwedd mis Awst 2024³. Mae'r ymchwydd hwn yn y galw yn adlewyrchu effaith gyfunol yr argyfwng costau byw a heriau cynyddol yn y sector rhentu preifat.

Er bod y galw am dai yn parhau i fod yn llawer uwch na'r cyflenwad, mae nifer sylweddol o gartrefi gwag yn parhau ar draws y fwrdeistref. Er na fydd adfer yr eiddo hyn fel y gellir eu defnyddio unwaith eto, ar ei ben ei hun, yn datrys holl broblemau tai Pen-y-bont ar Ogwr, gall

chwarae rhan werthfawr wrth leddfu'r pwysau.

Gall dychwelyd cartrefi gwag i'r farchnad gynyddu'r cyflenwad cyffredinol o lety a chefnogi ymdrechion ehangach y Cyngor i ymateb i angen tai.

5.2 Cynyddu'r Cyflenwad Tai:

Un o flaenoriaethau allweddol y Cyngor yw cynyddu'r cyflenwad tai yn y fwrdeistref. Mae hyn nid yn unig yn cynnwys adfer eiddo gwag hirdymor fel y gellir eu defnyddio unwaith eto, ond hefyd yn gwneud yn fawr o botensial adeiladau sydd wedi'u tanddefnyddio fel ffynhonnell o ddarparu cartrefi ychwanegol.

Maes cyfle allweddol yw trosti gofod gwag neu heb ei ddefnyddio uwchben adeiladau masnachol a manwerthu. Mae'r mannau hyn yn aml yn cael eu hanwybyddu er eu bod yn cynnig potensial sylweddol - yn enwedig ar gyfer creu unedau llai sy'n addas ar gyfer aelwydydd un person.

Trwy wneud gwell defnydd o fannau o'r fath, gall y Cyngor gefnogi defnydd tir mwy effeithlon, gwella canol trefi, a helpu i gwrdd â'r galw cynyddol am lety fforddiadwy.

6. Cynllun Gweithredu Cartrefi Gwag

Er mwyn cefnogi'r gwaith o adfer eiddo fel y gellir eu defnyddio unwaith eto yn effeithiol, mae'r Cyngor wedi datblygu [Cynllun Gweithredu Cartrefi Gwag](#) (Gweler Atodiad 1).

Mae'r cynllun hwn yn amlinellu amcanion strategol Strategaeth Cartrefi Gwag y Cyngor, ac yn diffinio'n glir y cyfrifoldebau a neilltuwyd i aelodau'r Gweithgor Eiddo Gwag gan sicrhau dull cydweithredol a

³ [DATGANIAD SEFYLLFA TAI A DIGARTREFEDD - MEDI 2024](#)

chydgyssylltiedig o gyflawni canlyniadau allweddol.

6.1 Amcanion y Cynllun Gweithredu Eiddo Gwag:

Mae'r Cynllun Gweithredu yn cael ei ategu gan dri amcan craidd:

Amcan 1: Hyrwyddo, Addysgu a Chefnogi – Cynnwys perchnogion eiddo gwag, darpar brynwyr, a datblygwyr trwy ddarparu cyfathrebu clir ac effeithiol. Bydd y Cyngor yn darparu cyngor wedi'i deilwra,

Amcan 3: Cymryd Camau Gorfodi Cymesur ac Effeithiol – Pan fydd ymgysylltu anffurfiol yn aflwyddiannus a mesurau gwirfoddol yn methu, bydd y Cyngor yn defnyddio ei bwerau statudol i gymryd camau priodol, cymesur a thryloyw.

6.2 Ein Dull Gweithredu:

Er mwyn cyflawni ein hamcanion, mae'r Cyngor yn mabwysiadu dull rhagweithiol a strategol trwy ddyrannu adnoddau pwrpasol i fynd i'r afael ag eiddo gwag. Mae hyn yn cynnwys darparu cyngor wedi'i deilwra a chynnig cymorth ariannol i annog perchnogion eiddo gwag i gymryd camau ystyrlon. Trwy ymyrryd, nod y Cyngor yw lleihau nifer yr eiddo sy'n cael eu gadael yn wag am gyfnodau hir a lleihau eu heffaith ar y gymuned.

6.3 Ymgysylltu Rhagweithiol:

Mae meithrin perthnasoedd cadarnhaol, cydweithredol â pherchnogion eiddo gwag a datblygwyr yn hanfodol i ymdrechion y Cyngor i ddefnyddio eiddo unwaith eto. Mae'r Cyngor wedi ymrwymo i gynnig cefnogaeth, arweiniad ac addysg i annog ymgysylltu cadarnhaol. I gefnogi hyn, datblygwyd ystod o fentrau i gefnogi'r nod hwn, gan gynnwys:

yn cynyddu ymwybyddiaeth o'r cymorth sydd ar gael, ac yn annog camau gweithredu gwirfoddol fel y gellir defnyddio eiddo unwaith eto.

Amcan 2: Blaenoriaethu a Dull wedi'i Dargedu - Mynd i'r afael ag eiddo gwag gan ddefnyddio dull strategol, sy'n seiliedig ar dystiolaeth. Mae hyn yn cynnwys blaenoriaethu eiddo sy'n peri'r risg uchaf i'r cyhoedd neu'r amgylchedd, neu'r rheini sy'n achosi'r effaith fwyaf ar gymunedau.

- E-byst Blyneddol: Cyfathrebu blyneddol gyda chynigion cyngor a chymorth cyfredol.
- Pecyn Gwybodaeth i Landlordiaid am Eiddo Gwag: Adnodd sy'n cynnwys gwybodaeth allweddol am gynlluniau cymorth sydd ar gael, i helpu perchnogion eiddo gwag i ddeall yr opsiynau sydd ar gael iddynt.
- Arolwg Eiddo Gwag – Offeryn hunanatgyfeirio ar-lein sy'n caniatáu i berchnogion eiddo gwag ddweud wrthym am eu heiddo gwag a gofyn am gyngor wedi'i deilwra.
- Ymgyrchoedd ar y cyfryngau cymdeithasol
- Presenoldeb mewn cyfarfodydd fforwm landlordiaid – Cyfranogiad rheolaidd i gefnogi'r gwaith o rannu gwybodaeth
- Cydweithio ag adrannau eraill y Cyngor, ac awdurdodau lleol eraill i rannu arferion gorau ac alinio dulliau.
- Gweithio mewn partneriaeth â Thai Sector Preifat i gyflawni'r cynllun prydlesu i ddarparu llety diogel.
- Ymgysylltu â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i nodi cyfleoedd i ddefnyddio eiddo

unwaith eto trwy bartneriaid tai dibynadwy.

6.4 Cymell Perchnogion:

Mae'r Cyngor yn cynnig ystod o becynnau cymorth targedig sydd wedi'u cynllunio i gynorthwyo perchnogion eiddo gwag i ddefnyddio eu heiddo unwaith eto. Mae'r cymorth presennol yn cynnwys:

- Benthyciadau Di-log: Ar gael i helpu perchnogion i adnewyddu neu wella eiddo i'w gwerthu neu eu gosod.
 - Y Cynllun Prydlesu: Mae'n cynnig cymhelliant grant i wella amodau eiddo, ac ar ôl hynny mae'r Cyngor yn prydlesu'r cartref gan y perchennog ar gyfraddau Lwfans Tai Lleol.
 - Grant Cenedlaethol Cartrefi Gwag: Wedi'i anelu at gefnogi eiddo sy'n cael eu hadnewyddu i'w defnyddio gan berchnogion-feddianwyr.
 - Rhaglen Trawsnewid Trefi: Mae'n canolbwyntio ar drawsnewid mannau llawr uchaf yng nghanol y dref yn unedau preswyl.
- * Mae rhagor o wybodaeth ar gael am yr eiddo gwag diweddaraf yng nghanol y dref [yma](#).
- Grant Gwella Eiddo Creu Lleoedd Cymoedd a Chanolfannau Ardal Pen-y-bont ar Ogwr: Mae'n cefnogi'r gwaith o drawsnewid mannau llawr uchaf uwchben adeiladau masnachol yn llety preswyl. *

** Ymwadiad: Mae'r grant hwn ar gael ar hyn o bryd, fodd bynnag, nid yw cyllid y tu hwnt i 2025/26 wedi'i gadarnhau eto. Byddwn yn rhoi'r diweddaraf i chi wrth i ragor o wybodaeth ddod i law.*

Bydd y Cyngor yn mynd ati i geisio i wneud yn fawr o unrhyw gyfleoedd ariannol sydd

ar gael, drwy weithio mewn partneriaeth ag adrannau eraill y Cyngor a sefydliadau allanol i helpu perchnogion i adfer eu heiddo fel y gellir eu defnyddio unwaith eto

I gael rhagor o wybodaeth am y cynlluniau hyn, gan gynnwys meini prawf cymhwysedd a sut i wneud cais, ewch i'n gwefan [yma](#).

6.5 Sut ydyn ni'n blaenoriaethu cartrefi gwag:

Mae mynd i'r afael ag eiddo gwag yn her gymhleth, sy'n defnyddio llawer o adnoddau. Er mwyn sicrhau defnydd effeithlon a strategol o'r lleoedd sydd ar gael, mae'r Cyngor wedi mabwysiadu fframwaith wedi'i dargedu, sy'n seiliedig ar dystiolaeth ar gyfer blaenoriaethu ymyrraeth. Mae'r dull hwn yn galluogi'r Cyngor i ganolbwyntio ei ymdrechion ar eiddo sy'n cyflwyno'r risg uchaf i'r gymuned neu'r potensial mwyaf ar gyfer ailddefnyddio cadarnhaol.

Bob blwyddyn, mae data'r Dreth Gyngor yn cael ei adolygu i nodi eiddo preswyl sydd wedi bod yn wag am gyfnodau estynedig, gyda sylw arbennig yn cael ei roi i'r rheini sydd heb eu meddiannu am fwy na chwe neu ddeuddeg mis. Yna, cynhelir asesiad risg o'r eiddo hyn, ar ôl derbyn cwyn, i benderfynu ar eu blaenoriaeth ar gyfer camau gweithredu pellach.

Sylwer: Pan fydd adnoddau'n caniatáu, bydd y Cyngor yn cynnal arolygiadau rhagweithiol yn unol â'r cynllun gweithredu eiddo gwag – **Atodiad 1**.

Fel arfer, rhoddir pryder uwch i eiddo sy'n bodloni un neu fwy o'r meini prawf asesu risg:

- Hyd y bu'r Eiddo'n Wag
Mae blaenoriaeth uwch yn cael ei neilltuo i eiddo sydd wedi parhau i fod heb eu meddiannu ers dros 12 mis.

- Dyled sydd heb ei Thal
Yn cynnwys ôl-ddyledion y Dreth Gyngor neu daliadau eraill a gofrestrwyd yn eu herbyn, fel gorfodi neu waith a wnaed yn ddiofyn.
- Cyflwr yr Eiddo
Arwyddion gweladwy o gyflwr gwael, dirywiad adeileddol, neu ddifrod mewnol.
- Hanes o Gwynion
Eiddo sydd wedi bod yn destun cwynion lluosog i adrannau fel Cynllunio, Rheolaeth Adeiladu neu Iechyd yr Amgylchedd.
- Hanes o Orfodi
Cofnod blaenorol o gamau gorfodi ffurfiol gan y Cyngor.
- Esgeulustod Amgylcheddol
Problemau fel gerddi wedi gordyfu, tipio anghyfreithlon, plâu, neu fermin.
- Ymddygiad Gwrthgymdeithasol
Adroddiadau o fandaliaeth, graffiti, mynediad anawdurdodedig, sgwatio, neu weithgaredd troseddol arall sy'n gysylltiedig â'r eiddo.
- Lleoliad Strategol
Eiddo sydd mewn ardaloedd lle mae galw mawr am dai, neu o fewn parthau adfywio allweddol, gan gynnwys canol trefi.

Neilltuir sgôr i bob eiddo yn seiliedig ar y ffactorau hyn. Mae eiddo â'r sgôr uchaf yn cael eu blaenoriaethu ar gyfer gorfodi neu ymyrraeth. Mae'r dull hwn yn sicrhau bod penderfyniadau'n gymesur, yn dryloyw ac yn cyd-fynd â nodau adfywio ehangach.

Er mwyn gwneud yn fawr o'r effaith a sicrhau defnydd effeithlon o'r adnoddau sydd ar gael, mae'r Cyngor yn blaenoriaethu'r 20 eiddo sydd â'r sgôr

uchaf ar gyfer gweithredu wedi'i dargedu. Mae'r rhestr hon yn cael ei hadolygu a'i diweddarau'n rheolaidd i adlewyrchu gwybodaeth newydd ac ymyriadau llwyddiannus, gan sicrhau bod ymdrechion yn parhau i ganolbwyntio ar ble mae eu hangen fwyaf.

6.6 Penderfynu ar y ffordd orau o weithredu:

Mae'r Cyngor yn ceisio datrys problemau sy'n ymwneud ag eiddo gwag trwy ddulliau anffurfiol yn y lle cyntaf. Fodd bynnag, mae'r math o ymyriadau a wnaed gan Swyddogion yn cynyddu mewn difrifoldeb, yn dibynnu ar y risg a achosir ac ymatebolrwydd perchennog yr eiddo.

Mae'r mathau o ymyriadau a wnaed gan y Cyngor yn cynnwys:

- Nodi ac arolygu eiddo gwag yn rhagweithiol.

Sylwer: Os nad yw'r perchennog yn fodlon ymgysylltu neu os nad oes modd dod o hyd iddo, gall y Cyngor gael gwarant gyfreithiol i hwyluso arolygiad ac i ganiatáu gwaith yn ddiofyn.

- Darparu Cyngor a Chymorth wedi'i Deilwra
- Gweinyddu Cymorth Ariannol
- Cyflwyno Hysbysiadau Statudol
- Gwneud Gwaith yn Ddiofyn
- Diogelu Eiddo
- Cychwyn Achosion Gwerthu Gorfodol
- Gorchymyn Prynu Gorfodol

Sylwer: Nid yw'r Cyngor yn gallu gorfodi gwerthiant yn erbyn pob eiddo; mae'r mesur hwn wedi'i neilltuo ar gyfer yr achosion mwyaf eithafol yn unig.

Mae'r Cyngor yn wynebu heriau lle mae eiddo â blaenoriaeth uchel yn mynd i gyflwr gwael, ond mae'r perchennog yn cymryd camau i osgoi camau gorfodi. Pan fydd y

perchennog yn sicrhau nad oes risgiau iechyd cyhoeddus parhaus na dyledion heb eu cofrestru yn erbyn yr eiddo, gall gyfyngu ar opsiynau cyfreithiol y Cyngor. Er bod cymhlethdod yr achosion hyn yn cael ei gydnabod, nid yw'n atal y Cyngor rhag ei ymdrechion ymgysylltu i adfer yr eiddo fel y gellir ei ddefnyddio unwaith eto.

Pan fydd camau gorfodi ffurfiol yn cael eu hystyried, mae 'Gweithgor Eiddo Gwag' y Cyngor yn chwarae rhan yn y broses. Bydd y grŵp yn adolygu pob achos blaenoriaeth ac yn argymhell y ffordd fwyaf priodol o weithredu yn erbyn yr eiddo.

7. Cysylltwch â ni

Os oes gennych unrhyw ymholiadau am y strategaeth neu os hoffech ragor o wybodaeth am y cymorth sydd ar gael i berchnogion eiddo gwag, cysylltwch â ni drwy'r ffyrdd canlynol:

Post:

Cymorth Eiddo Gwag
Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr,
Swyddfeydd Dinesig,
Angel Street,
Pen-y-bont ar Ogwr.
CF31 4WB

E-bost: emptyproperties@bridgend.gov.uk

8. Hygyrchedd

Mae Cyngor Pen-y-bont ar Ogwr am sicrhau bod ein gwybodaeth yn hygyrch. Caiff y polisi hwn ei gyhoeddi yn Gymraeg ac yn Saesneg ar ein gwefan <https://www.penybontarogwr.gov.uk> ac ar ffurf copi caled. Hefyd, gallwn ddarparu'r ddogfen hon mewn fformatau eraill gan gynnwys tâp sain, print bras ac mewn ieithoedd cymunedol. Gallwn ddefnyddio gwasanaethau cyfieithu pan fo angen. Dylid cyfeirio

ceisiadau am gopïau mewn fformatau eraill neu mewn ieithoedd eraill yn ysgrifenedig i'r cyfeiriad isod –

Post:

Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr,
Swyddfeydd Dinesig,
Angel Street,
Pen-y-bont ar Ogwr.
CF31 4WB

Neu drwy e-bost:

talktous@bridgend.gov.uk

Neu **dros y ffôn**: 01656 643643

Atodiad Un: Cynllun Gweithredu

Y nod yw manteisio i'r eithaf ar ailddefnyddio eiddo gwag yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr, gan gynyddu argaeledd cartrefi i'w rhentu a'u perchnogi.

CAM GWEITHREDU Beth fyddwn ni'n ei wneud?	YR HYN A WNAWN Sut ydym am ei wneud?	GAN BWY?	ERBYN PRYD?	MONITRO / MESUR / TARGEDU
Parhau i gydlynu Gweithgor Cartrefi Gwag Pen-y-bont ar Ogwr i gyflawni nodau ac amcanion y Strategaeth Cartrefi Gwag.	Cynnal cyfarfodydd y Gweithgor Cartrefi Gwag – dan gadeiryddiaeth y Cydlynnydd Eiddo Gwag o Wasanaethau Rheoliadol a Rennir. Parhau i gwrdd bob chwarter i weithredu a monitro'r strategaeth. Mae'r fformat cyfarfod wedi trosglwyddo o fodel cwbl ar-lein i ddull hybrid.	Pob aelod o'r Gweithgor.	Yn chwarterol 2025-2030.	Parhaodd y grŵp a mynychodd aelodau.
Parhau i gymryd rhan weithredol mewn gweithgorau rhanbarthol, fel Gweithgor Cartrefi Gwag De-ddwyrain Cymru, i hyrwyddo dysgu a rennir a gwella gwasanaethau parhaus.	Cynnal aelodaeth mewn fforymau rhanbarthol allweddol sy'n gysylltiedig â thai, a mynychu cyfarfodydd wedi'u trefnu i gyfnewid arfer gorau, trafod heriau gweithredol, ac archwilio dulliau newydd a fabwysiadwyd gan awdurdodau cymheiriaid. Defnyddio mewnwelediadau a gafwyd i lywio darpariaeth gwasanaethau lleol a sicrhau bod dull cartrefi gwag Pen-y-bont ar Ogwr yn parhau i fod yn ymatebol, yn gydweithredol ac yn seiliedig ar dystiolaeth.	Y Cydlynnydd Eiddo Gwag a Swyddog Polisi Tai	Parhaus	Nifer y cyfarfodydd a fynychwyd

Cydlynu adrodd blynyddol ar berfformiad eiddo gwag.	Llunio adroddiad perfformiad blynyddol sy'n manylu ar nifer yr eiddo gwag yr oedd modd eu defnyddio unwaith eto o ganlyniad uniongyrchol i ymyriadau gan yr awdurdod lleol. Bydd yr holl adrannau perthnasol (e.e., Tai, Treth Gyngor, Adfywio, Gorfodi,) yn cyfrannu data amserol a chywir ynghylch eu gweithredoedd.	Dan arweiniad y Cydlynnydd Eiddo Gwag a chefnogaeth holl aelodau'r Gweithgor Eiddo Gwag	Yn flynyddol o fis Mawrth 2025-2030.	Adroddiad yn cael ei chyflwyno i Ddata Cymru bob blwyddyn. Data lleol wedi'i gasglu i gwblhau monitro perfformiad mewnol.
Amcan 1: Hyrwyddo, Addysgu a Chefnogi - Ymgysylltu â pherchnogion eiddo gwag, darpar brynwyr, a datblygwyr trwy ddarparu cyfathrebu clir ac effeithiol. Bydd y Cyngor yn darparu cyngor wedi'i deilwra, yn cynyddu ymwybyddiaeth o'r cymorth sydd ar gael, ac yn annog gweithredu gwirfoddol i adfer eiddo fel y gellir eu defnyddio unwaith eto.				
Adolygu a chynnal Pecyn Gwybodaeth Eiddo Gwag.	Adolygu a diweddarau 'Pecyn Gwybodaeth Eiddo Gwag' yr awdurdod gyda gwybodaeth allweddol, gan gynnwys cyngor a chymorth ariannol sydd ar gael i helpu fel y gellir defnyddio eiddo gwag unwaith eto Cydweithio â'r tîm Adfywio i gynnwys gwybodaeth sy'n cefnogi defnyddio eiddo masnachol unwaith eto, at ddefnydd busnes a llety preswyl.	Swyddog Polisi Tai Syrfêwr Adeiladu/Swyddog Cymorth Grantiau Swyddog Adfywio Cydlynnydd Eiddo Gwag	Ebrill 2026	Llunio Canllaw Gwybodaeth Eiddo Gwag wedi'i ddiweddarau. Nifer y Canllawiau Eiddo Gwag a anfonwyd. Nifer y Canllawiau Eiddo Gwag a lawrlwythwyd o'r wefan.
Adolygu'r wybodaeth gyfredol ar y dudalen we 'Cartrefi Gwag' a sicrhau bod y	Parhau i sicrhau gwefan hawdd ei defnyddio ar gyfer perchnogion eiddo gwag. Cynnal archwiliad cyfnodol o'r dudalen we gyfredol gan adolygu cynnwys am berthnasedd a chywirdeb.	Swyddog Polisi Tai Cydlynnydd Eiddo Gwag	Parhaus	Ymweliadau â Thudalennau Gwe Nifer y dolenni ailgyfeirio a gyrchwyd

cyngor cyfredol ar gael yn rhwydd.	Diweddarau cynnwys, yn ôl yr angen, i adlewyrchu'r polisiâu a'r gwasanaethau diweddaraf ar gyfer eiddo gwag. Cydweithio ag adrannau eraill i sicrhau cydgysylltu rhwng tudalennau gwe. Monitro dolenni yn rheolaidd i sicrhau cysylltedd parhaus. Creu ffurflenni gwe hawdd eu defnyddio ar gyfer datganiadau o ddiddordeb.			
Gwella'r Ohebiaeth Flynyddol trwy dreialu dull allgymorth wedi'i dargedu ac arloesol i ymgysylltu â pherchnogion eiddo gwag yn fwy effeithiol.	Archwilio a chyflwyno negeseuon sy'n seiliedig ar thema wedi'u llywio gan ddata eiddo. Gwella darllenadwyedd a pherthnasedd. Profi fformatau cyflwyno amrywiol, ac olrhain cyfraddau ymateb i helpu i lywio cyfathrebu yn y dyfodol.	Cydlynnydd Eiddo Gwag Swyddog Polisi Tai	Parhaus – (Dechreuodd y Treial Cyntaf ym mis Mehefin 2025.) I'w adolygu a'i fireinio bob blwyddyn.	Cyfraddau ymateb gan berchnogion eiddo.
Lansio cymhorthfa agored fisol rheolaidd i ddarparu cymorth pwrpasol i berchnogion eiddo gwag.	Gweithredu system sy'n seiliedig ar apwyntiadau wedi'u hamserlennu yn Swyddfeydd Dinesig Pen-y-bont ar Ogwr, gan ganiatáu i berchnogion gwrdd wyneb yn wyneb â Swyddogion perthnasol. Bydd apwyntiadau'n cael eu brysbennu i sicrhau bod mynychwyr yn cael eu paru â'r gefnogaeth fwyaf priodol. Bydd sesiynau'n cynnig arweiniad un i un. Hyrwyddo trwy sianeli digidol i gynyddu ymwybyddiaeth. Bydd amlder cymorthfeydd yn cael ei fonitro a'i adolygu'n rheolaidd i alinio â'r galw a'r effeithiolrwydd.	Dan arweiniad y Cydlynnydd Eiddo Gwag a chefnogaeth holl aelodau'r Gweithgor Eiddo Gwag.	Parhaus – o 2026.	Nifer yr apwyntiadau a drefnwyd ac a fynychwyd. Mesur canlyniadau fel ymgysylltu dilynol, ceisiadau am gynlluniau cymorth, ac eiddo a ddefnyddiwyd unwaith eto ar ôl ymgynghori.

Trefnu a chynnal Diwrnod Agored Cartrefi Gwag blynyddol i ymgysylltu'n uniongyrchol â pherchnogion eiddo a hyrwyddo'r cymorth sydd ar gael.	Cynllunio a chyflwyno digwyddiad wyneb yn wyneb amlasiantaethol mewn lleoliad canolog, gan ddechrau gydag amllder blynyddol o fis Ebrill 2026. Bydd y digwyddiad yn dod ag adrannau'r Cyngor, asiantau tai, Rhentu Doeth Cymru, a rhanddeiliaid allweddol eraill ynghyd i gynnig arweiniad ar adfer eiddo gwag fel y gellir eu defnyddio unwaith eto. Bydd perchnogion yn gallu trafod eu hamgylchiadau unigol a chael mynediad at gyngor arbenigol mewn un lle. Bydd amllder digwyddiadau yn y dyfodol yn cael ei adolygu yn seiliedig ar bresenoldeb, adborth rhanddeiliaid, ac effeithiolrwydd cyffredinol.	Dan arweiniad y Cydlynnydd Eiddo Gwag a chefnogaeth holl aelodau'r Gweithgor Eiddo Gwag.	Parhaus – i ddechrau mis Medi 2026.	Nifer y mynychwyr; adborth ansoddol gan gyfranogwyr a rhanddeiliaid; eiddo wedi'u hailymgysylltu neu eu cefnogi ar ôl y digwyddiad; amllder digwyddiadau yn cael ei adolygu'n flynyddol yn seiliedig ar lwyddiant.
Creu cylchlythyr blynyddol i Gynghorwyr i roi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Aelodau am gymorth sydd ar gael i berchnogion eiddo gwag.	Datblygu a dosbarthu cylchlythyr blynyddol digidol sy'n crynhoi'r pecynnau cymorth diweddaraf, mentrau, uchafbwyntiau perfformiad, a straeon llwyddiant sy'n ymwneud ag eiddo gwag. Bydd y cynnwys yn cael ei gynllunio i helpu Cynghorwyr i ddeall ymyriadau cyfredol fel y gallant rannu gwybodaeth â'u cymunedau ac annog atgyfeiriadau.	Dan arweiniad y Cydlynnydd Eiddo Gwag a chefnogaeth holl aelodau'r Gweithgor Eiddo Gwag.	Cyhoeddi'r rhifyn cyntaf ym mis Gorffennaf 2026. Yn flynyddol wedi hynny.	Cylchlythyr a gyhoeddir yn flynyddol. Adborth gan Gynghorwyr ar ddefnyddioldeb a chyrhaeddiad.
Cyflwyno ymgyrch gyfathrebu fisol dan arweiniad gwahanol adrannau i hyrwyddo'r Rhaglen Cartrefi Gwag a chynlluniau	Datblygu cynllun cyfathrebu blynyddol. Neilltuo negeseuon thema i adran wahanol bob mis (e.e., Tai, Treth Gyngor, Adfywio, GRhR) i dynnu sylw at wahanol agweddau - megis cymorth ariannol, cynlluniau prydlesu, taliadau premiwm). Cynnwys i'w hyrwyddo trwy sianeli digidol, cyfryngau lleol, cylchlythyrau, a phrint. Bydd perfformiad yn cael ei adolygu'n fisol a'i addasu yn seiliedig ar gyrhaeddiad, ymgysylltiad ac aliniad ag amcanion tai ehangach	Tîm Cyfathrebu Dan arweiniad y Cydlynnydd Eiddo Gwag a chefnogaeth holl aelodau'r Gweithgor Eiddo Gwag	Lansio o fis Ionawr 2026; parhaus ac adolygu'n chwarterol	Olrhain ymgysylltu'n fisol (e.e. rhyngweithiadau cyfryngau cymdeithasol, traffig y wefan, ymholiadau a dderbyniwyd); adolygiad ymgyrch blynyddol; addasiadau a wnaed yn seiliedig

cymorth cysylltiedig.				ar ymateb y gynulleidfa a blaenoriaethau gweithredol.
Gwella Cyfathrebu â Rhanddeiliaid Mewnol ac Allanol i gryfhau cyfleoedd cydweithredol a chefnogaeth ar gyfer atebion eiddo gwag.	Ymgysylltu â'r Swyddog Newid Hinsawdd i archwilio cyfleoedd cydweithio posib ar gyfer Eiddo Gwag, megis cyfleoedd ariannu (e.e. mentrau ôl-osod, grantiau datgarboneiddio y gellid eu cymhwyso i gartrefi gwag). Sefydlu sianel gyfathrebu rheolaidd gydag asiantau tai lleol i sicrhau eu bod yn cael eu hysbysu am y cynlluniau cymorth diweddaraf, gan gynnwys y Grant Cartrefi Gwag Cenedlaethol, a chymorth ariannol i ddatblygwyr—gan eu galluogi i gynghori darpar brynwyr a chleientiaid yn effeithiol.	Swyddog Polisi Tai Cydlynnydd Eiddo Gwag	Ymgysylltu â'r Swyddog Newid Hinsawdd erbyn mis Mawrth 2026. Ymgysylltu cychwynnol ag asiantau tai erbyn mis Mawrth 2026; yn barhaus wedi hynny.	Cyfarfod a gynhaliwyd gyda Newid Hinsawdd. Nifer y cyfathrebiadau a gyflwynwyd i asiantau tai. Adborth a gafwyd gan asiantau tai.
Gweithio mewn partneriaeth â Datrysiadau Tai i gyflawni Cynllun Prydlesu Llywodraeth Cymru.	Partneru â Datrysiadau Tai i nodi eiddo gwag cymwys a chefnogi perchnogion trwy'r broses brydlesu; cydlynu â Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir (GRhR) i gynnal arolygiadau eiddo amserol, a sicrhau cydymffurfiaeth â dileu peryglon Categori 1. Darparu cymorth dilynol i sicrhau bod yr holl waith adfer yn cael ei gwblhau cyn prydlesu. Cynnal protocol gweithredol ar y cyd a chysylltiad rheolaidd i sicrhau cyflenwad di-dor.	Datrysiadau Tai Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir Cydlynnydd Eiddo Gwag	Parhaus	Nifer yr eiddo a aseswyd ac a gofrestrwyd yn y cynllun prydlesu. Nifer yr eiddo a arolygwyd ac a gadarnhawyd yn rhydd o beryglon Categori 1. Nifer yr eiddo â thenantiaid yn byw ynddynt yn llwyddiannus drwy'r cynllun.

Amcan 2: Blaenoriaethu a Dull Targedig – Mynd i'r afael ag eiddo gwag gan ddefnyddio dull strategol, sy'n seiliedig ar dystiolaeth. Mae hyn yn cynnwys blaenoriaethu eiddo sy'n peri'r risg uchaf i'r cyhoedd neu'r amgylchedd, neu'r rheini sy'n achosi'r effaith fwyaf ar gymunedau.				
Archwilio dichonoldeb partneriaeth waith gydag Achyddion Profiant i olrhain perchnogaeth eiddo gwag hirdymor lle nad oes modd adnabod y perchennog.	Cychwyn ymgysylltiad â Fraser & Fraser; cwblhau a gweithredu Cytundeb Prosesu Data i gefnogi gweithgareddau cyfnewid gwybodaeth ac olrhain perchnogion; integreiddio proses atgyfeirio ar gyfer achosion cymhleth.	Cydlynnydd Eiddo Gwag	Ebrill 2026	Nifer yr eiddo gwag hirdymor y cysylltwyd â nhw, lle nad oedd modd olrhain perchnogaeth yn flaenorol. Monitro canran yr achosion lle cafwyd hyd i berchnogion yn llwyddiannus a hwyluswyd trwy Fraser & Fraser.
Cynnal arolygon stryd ar y cyd o ardaloedd canol trefi allweddol i nodi eiddo masnachol a phreswyl sydd â photensial adfywio.	Arolygu parthau canol trefi â blaenoriaeth ar y cyd trwy gerdded o gwmpas y dref mewn ffordd gydgyssylltiedig, gan gynnwys adrannau perthnasol (e.e. adfywio, cadwraeth, tai). Nodi eiddo sydd wedi'u tanddefnyddio neu sy'n wag a allai elwa o becynnau ariannol neu gynlluniau cymorth fel cyllid adfywio, neu fenthyciadau eiddo gwag. Bydd data a gesglir yn llywio ymgysylltu wedi'i dargedu.	Cydlynnydd Eiddo Gwag Swyddog Adfywio Swyddog Cadwraeth Swyddog Tai/Grantiau Rheolwr Canol y Dref	I ddechrau o ganol 2026, yna'n barhaus (yn amodol ar argaeledd adnoddau).	Nifer yr eiddo a arolygwyd a'u targedwyd. Nifer yr eiddo a nodwyd fel rhai sy'n gymwys i gael cymorth. Nifer yr eiddo a ddefnyddiwyd unwaith eto, neu a wellwyd trwy

				fanteisio ar gymorth ariannol.
Targeddu a arweinir gan ddata o fathau neu ardaloedd eiddo â blaenoriaeth.	Dadansoddi data'r Dreth Gyngor i nodi eiddo gwag hirdymor yn ôl ardal, math o eiddo (e.e. terasau/fflatiau).	Cydlynnydd Eiddo Gwag Swyddog Polisi Tai	Yn flynyddol (yn amodol ar adnodd).	Nifer yr eiddo â blaenoriaeth a nodwyd.
Ymgymryd ag ymweliadau rhagweithiol ag eiddo gwag hirdymor gan ddefnyddio'r offeryn asesu risg i fonitro cyflwr ac adolygu blaenoriaethu.	Cynnal ymweliadau safle rheolaidd i ailasesu cyflwr ffisegol ac amgylcheddol eiddo gwag hirdymor gan ddefnyddio ffurflen asesu risg y Cyngor. Dogfennu tystiolaeth o amodau sy'n gwaethgu i lywio newidiadau mewn sgorau eiddo. Defnyddio canfyddiadau i ddiweddarau ac adolygu'r rhestr 20 uchaf. Nodi achosion blaenoriaeth sy'n dod i'r amlwg ar gyfer gweithredu gorfodi neu ymgysylltu.	Dan arweiniad y Cydlynnydd Eiddo Gwag.	Parhaus – Adolygu'r 20 eiddo uchaf yn flynyddol.	Nifer yr ymweliadau rhagweithiol a gynhaliwyd ac eiddo a aseswyd.
Amcan 3: Cymryd Camau Gorfodi Cymesur ac Effeithiol				
Ymchwilio i bob cwyn adweithiol sy'n ymwneud ag eiddo preswyl gwag ac ymateb gydag ymyrraeth briodol.	Cofnodi ac asesu'r holl gwynion a dderbynnir ynghylch cartrefi gwag. Asesu unrhyw risg i ddiogelwch y cyhoedd a phenderfynu ar yr angen am gamau gorfodi. Bydd Swyddogion yn ceisio gweithio gyda'r perchnogion i adfer yr eiddo fel y gellir eu defnyddio'n fuddiol unwaith eto.	Cydlynnydd Eiddo Gwag Gwasanaethau Rheoliadol a Rennir: Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd, a Swyddogion Technegol Tai.	Parhaus	Nifer y cwynion a dderbyniwyd ynglŷn â chartrefi gwag.

		Cynllunio a Rheolaeth Adeiladu		
Cyhoeddi camau gorfodi llwyddiannus i atgyfnerthu ymrwymiad y Cyngor i fynd i'r afael ag eiddo gwag hirdymor.	Gweithio mewn partneriaeth â'r Tîm Cyfathrebu i ddatblygu a rhyddhau cynnwys cyfryngau amserol - fel datganiadau i'r wasg, erthyglau, a negeseuon cyfryngau cymdeithasol - sy'n arddangos achosion gorfodi allweddol lle mae pwerau statudol wedi'u defnyddio'n llwyddiannus. Tynnu sylw at y canlyniadau, effaith gymunedol, a safiad cadarn y Cyngor i atal esgeulustod eiddo. Cynyddu ymgysylltiad ac ymwybyddiaeth y cyhoedd.	Dan arweiniad y Cydlynnydd Eiddo Gwag a chefnogaeth holl aelodau'r Gweithgor Eiddo Gwag. Tîm Cyfathrebu	Ar ôl cymryd camau gorfodi llwyddiannus. Parhaus	Nifer y straeon sy'n gysylltiedig â gorfodi a gyhoeddwyd; ymgysylltiad cymunedol (e.e. ymweliadau â'r we dudalen, nifer o weithiau y rhannwyd y straeon).
Cryfhau cydweithrediad â'r Dreth Gyngor	Darparu cyngor a chymorth wedi'i dargedu i berchnogion eiddo gwag ar eithriadau'r Dreth Gyngor a thaliadau premiwm. Cynnal a rhannu data cywir ar gartrefi gwag ac ail gartrefi. Parhau i adolygu, monitro a darparu adborth ar effeithiolrwydd premiymau'r Dreth Gyngor.	Cydlynnydd Eiddo Gwag Treth Gyngor	Parhaus	Nifer yr ymholiadau a ymatebwyd iddynt, a nifer y cyfathrebiadau mewn perthynas â chyngor targedig.
Archwilio gweithrediad posib proses atgyfeirio fewnol i hwyluso gweithio a rennir ar draws adrannau ar	Ymgysylltu ag adrannau allweddol (e.e., Tai, Treth Gyngor, Adfywio, GRhR) i nodi cyfleoedd lle byddai gwybodaeth a rennir o fudd i ddilyniant achosion. Datblygu protocol atgyfeirio mewnol syml sy'n ystyried llifoeedd gwaith presennol a sensitifrwydd data.	Dan arweiniad y Cydlynnydd Eiddo Gwag a chefnogaeth holl aelodau'r Gweithgor Eiddo Gwag.	Parhaus	Nifer yr atgyfeiriadau a wnaed.

achosion eiddo gwag.	Os yw adnoddau'n caniatáu, archwilio dichonoldeb creu cronfa ddata a rennir o eiddo gwag sy'n hygyrch i adrannau perthnasol i'w diweddarw wrth i wybodaeth newydd ddod ar gael.			
Cymhwyso camau gorfodi cymesur fel y gellir defnyddio eiddo gwag â blaenoriaeth unwaith eto, gan ddefnyddio Cronfa Gorfodi Eiddo Gwag Trawsnewid Trefi Llywodraeth Cymru.	Nodi eiddo gwag hirdymor sy'n achosi effaith sylweddol ar y gymuned, a'u hasesu ar gyfer camau gorfodi posib, gan gynnwys Gwaith yn Ddiodyn, Gwerthu Gorfodol, neu Orchmynion Prynu Gorfodol. Bydd camau yn cael eu cymryd fesul achos, gydag ystyriaeth ofalus o amgylchiadau pob eiddo, cymhwysedd ariannu, ac aliniad ag amcanion adfywio. Bydd Swyddogion yn gweithio ar draws adrannau i baratoi achosion gorfodi a cheisiadau cyllid.	Dan arweiniad y Cydlynnydd Eiddo Gwag. Gwasanaethau Cyfreithiol	Parhaus	Nifer y ceisiadau cyllid llwyddiannus. Nifer yr eiddo a defnyddiwyd yn fuddiol unwaith eto trwy weithredu ffurfiol.

Atodiad 2: Opsiynau gorfodi sydd ar gael i fynd i'r afael ag eiddo gwag

Mae gan awdurdodau lleol ystod o bwerau gorfodi i fynd i'r afael ag effaith negyddol eiddo gwag hirdymor. Mae'r offer deddfwriaethol allweddol yn cynnwys:

- **Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 – Adran 80** Gellir cyflwyno Hysbysiadau Atal o dan adran 80 o Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 mewn perthynas â niwsans statudol a achosir gan adeiledd eiddo neu dir cysylltiedig.
- **Deddf Atal Difrod gan Blâu 1949 – Adran 4** Mae'n galluogi'r Cyngor i gyflwyno Hysbysiadau i berchennog y tir i sicrhau bod y fangre yn rhydd o gnofilod.
- **Deddf Adeiladu 1984** Gellir ei defnyddio i fynd i'r afael â diffygion adeileddol, adeiladau peryglus, neu ddraenio diffygiol mewn eiddo gwag.
- **Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1982 – Adran 29** Mae'n galluogi Cyngorau i ddiogelu adeiladau gwag rhag mynediad heb awdurdod os ydynt yn agored i fynediad ac yn peri risg.
- **Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 – Adran 215** Pan fo cyflwr eiddo yn effeithio'n andwyol ar amwynder y gymdogaeth, gellir cyflwyno hysbysiad sy'n gofyn am welliannau.
- **Deddf Tai 2004 - Rhan 1: System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai** Mae'n darparu pwerau i asesu eiddo preswyl ar gyfer 29 o beryglon posib a chymryd camau gorfodi lle mae peryglon Categori 1 yn bresennol.
- **Deddf Cyfraith Eiddo 1925 – Gwerthu Gorfodol** Pan fo awdurdod lleol wedi ysgwyddo costau adferadwy (e.e. trwy waith yn ddiodyn) ac wedi sicrhau tâl ariannol, gall orfodi gwerthiant i adennill dyled.
- **Deddf Tai 1985, Adran 17: Gorchmynion Prynu Gorfodol** Mae'n caniatáu i awdurdodau lleol gaffael eiddo er mwyn darparu llety tai trwy gytundeb neu gyda chaniatâd yr ysgrifennydd gwladol.
- **Deddf Tai 1985 - Adran 265: Gorchmynion Dymchwel** Mae'n galluogi'r Cyngor i orchymyn dymchwel eiddo a ystyrir yn anaddas i fyw ynddo ac sydd y tu hwnt i atgyweirio rhesymol.
- **Deddf Tai 2004 – Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag** Yn amodol ar gymeradwyaeth y tribiwnlys, mae'r rhain yn caniatáu i Gyngorau gymryd rheolaeth (nid perchnogaeth) anheddau preswyl gwag fel y gellir eu defnyddio unwaith eto.