

Cyngor Sir Ynys Môn	
Adroddiad i:	Pwyllgor Gwaith
Dyddiad:	28 Tachwedd, 2023
Pwnc / Testun:	Cynllun Strategol Tai Gwag 2023-2028
Deilydd(ion) Portffolio:	Cyng. Gary Pritchard
Pennaeth Gwasanaeth / Cyfarwyddwr:	Ned Michael
Awdur yr Adroddiad: Tel: E-bost:	Elliw Llŷr, Rheolwr Polisi, Comisiynu a Strategaeth 01248752137 ElliwLlyr@ynysmon.llyw.cymru
Aelodau Lleol:	Dd/b

A – Argymhelliad / Argymhellion a rheswm / rhesymau

Gofynnir i'r Pwyllgor Gwaith :

A1 gymeradwyo'r Cynllun Strategol Tai Gwag 2023-28.

1. Cefndir

Cafodd y Cynllun Strategol ei adolygu yn dilyn ymgynghoriad gyda pherchnogion tai gwag a sesiynau rhannu gwybodaeth gyda gwasanaethau eraill o fewn y Cyngor. Bydd Partneriaeth Tai Ynys Môn hefyd yn cael eu hymgyngori ar y Cynllun Strategol arfaethedig.

Mae gan Lywodraeth Cymru Gynllun Gwaith ar gyfer delio gydag eiddo gwag fel rhan o'i hymateb i argymhellion wnaed gan Senedd Cymru ar Bwyllgor Gydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau er mwyn cynorthwyo Awdurdodau Lleol ddŵad ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Rydym, fel Cyngor, wedi cymryd rhan yn hyn ac yn cefnogi'r pwyslais o ddŵad ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.

2. Llwyddiannau'r Strategaeth flaenorol

Mae'r Strategaeth flaenorol wedi dod ag 525 o dai gwag wedi dwad nôl i ddefnydd ers 2017 gyda 32 o unedau yn cael eu creu neu ail gyflwyno gan olygu bod cyllideb Treth Cyngor yn cael ei gasglu. Mae'r Cynllun Strategol hefyd wedi galluogi llwyddiannau gyda safleoedd anodd fel cyn Clwb Cymdeithasol, Biwmares, hen Glwb Snwcer yng Nghaergybi a Phlas Alltran, Caergybi.

3. Trosolwg y Cynllun Strategol

Bydd y Cynllun Strategol yn gweithio i 4 brif nod o:

1. **Data** – Defnyddio sail tystiolaeth er mwyn targedu adnoddau at eiddo gwag
2. **Cyhoeddusrwydd** - codi ymwybyddiaeth o faterion tai gwag a sut gall perchnogion ddŵad ag eiddo yn ôl i ddefnydd
3. **Darparu cefnogaeth ariannol** – gan weinyddu grantiau / benthyciadau LLC a defnydd o'r Premiwm Treth Cyngor
4. **Gorfodaeth** - I flaenoriaethu tai gwag ar gyfer gweithredu gorfodaeth gan gymryd agwedd Cyngor cyfan i ddelio hefo eiddo gwag
5. **Cyd-weithio** -i ddod ynghyd Gwasanaethau sydd ymdrin â'r eiddo mwyaf problemus

4. Ymgynghori

Ymgynghorwyd gyda pherchnogion tai gwag yn ystod Mai- Mehefin er mwyn deall pam fod eiddo yn wag, pa broblemau maent yn eu hwynebu a pha ymyrraeth fyddai yn eu cynorthwyo i ddŵad ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Byddwn yn defnyddio'r canlyniadau er mwyn targedu ein hymyraethau. Trefnwyd digwyddiad (3.10.23)gyda gwasanaethau eraill er mwyn adolygu cynnwys y Cynllun Strategol gyda thimoedd sydd yn allweddol i ddŵad ag eiddo yn ôl i ddefnydd.

B – Pa opsiynau eraill bu i chi ystyried a beth oedd y rhesymau am eu gwrthod ac/neu am ddewis yr opsiwn hwn?

Byddai peidio cael Strategaeth i ddelio gyda Thai Gwag yn golygu gwastraff adnodd ar yr Ynys a chynnydd mewn cwynion gan drigolion.

C – Pam fod hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?

I sicrhau dynesiad Strategol i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.

Ch – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson â'r polisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?

ydi

D – A yw'r penderfyniad hwn oddi fewn i'r gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?

ydi

Dd – Asesu'r effeithiau posibl (os yn berthnasol):

1	Sut mae'r penderfyniad yma'n effeithio ar ein hanghenion tymor hir fel Ynys?	Mae'r Strategaeth yn gosod cyfeiriad ar gyfer ymateb i dai gwag
2	A yw hwn yn benderfyniad a ragwelir y bydd yn atal costau / dibyniaethau ar yr Awdurdod i'r dyfodol? Os felly, sut?	Mae yn annog perchnogion i ddwad a thai gwag yn ôl i ddefnydd, adnodd fyddai yn aros yn segur a chreu cwynion i'r Cyngor
3	A ydym wedi bod yn cydweithio â sefydliadau eraill i ddod i'r penderfyniad hwn? Os felly, rhowch wybod gyda phwy.	Mae gwasanaethau mewnol wedi cael cyfle i gyfrannu at ddatblygiad y Cynllun
4	A yw dinasyddion Ynys Môn wedi chwarae rhan wrth ddrafftio'r ffordd hon ymlaen, gan gynnwys y rheini y byddai'r penderfyniad yn cael effaith uniongyrchol arnynt? Esboniwch sut.	Anfonwyd holiadur at holl berchnogion cartrefi gwag
5	Nodwch unrhyw effeithiau posibl y byddai'r penderfyniad hwn yn ei gael ar y grwpiau a warchodir o dan y Ddeddf Cydraddoldeb 2010.	Gweler Asesiad Effaith sydd yn nodi effaith positif
6	Os yw hwn yn benderfyniad strategol, nodwch unrhyw effeithiau posibl y byddai'r penderfyniad yn ei gael ar y rhai sy'n profi anfantais economaidd-gymdeithasol.	Gweler Asesiad Effaith sydd yn cymryd i ystyriaeth rhai all fod yn fregus
7	Nodwch unrhyw effeithiau posibl y byddai'r penderfyniad hwn yn ei gael ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg a pheidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.	Dim effaith negyddol wedi ei adnabod o fewn yr asesiad effaith

E – Gyda phwy yr ymgynghoroch? Beth oedd eu sylwadau?		
1	Prif Weithredwr / Uwch Dim Arweinyddiaeth (UDA) (gorfodol)	Yn gefnogol o'r argymhelliad
2	Cyllid / Swyddog 151 (gorfodol)	Yn gefnogol o'r argymhelliad
3	Swyddog Cyfreithiol / Monitro (gorfodol)	Yn gefnogol o'r argymhelliad
4	Adnoddau Dynol (AD)	Dd/b
5	Eiddo	Dd/b
6	Technoleg Gwybodaeth (TG)	Dd/b
7	Caffael	Dd/b
8	Sgriwtini	Yn ystod Pwyllgor Sgwrtini Corfforaethol 21.11.23 argymhellwyd bod y Pwyllgor Gwaith yn rhoi cymeradwyaeth
9	Aelodau Lleol	

F - Atodiadau:
Atodiad 1 Cynllun Strategol Tai Gwag 2023-28 Atodiad 2 Asesiad Effaith Cydraddoldeb Atodiad 3 Asesiad Effaith Iaith Gymraeg

Ff – Papurau Cefndir (cysylltwch ag awdur yr Adroddiad am ragor o wybodaeth):

Ynys Môn

THE ISLE OF

Anglesey



Cynllun Strategol Tai Gwag 2023-2028

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn y Gymraeg /

This document is also available in Welsh.



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

www.anglesey.gov.wales

Pam bod angen Cynllun Strategol Tai Gwag arnom?



Housing

Ensuring that everyone has the right to call somewhere home.

Mae tai gwag yn adnodd sydd yn cael ei wastio a all fod yn ddefnyddiol wrth fynd i'r afael â phroblemau tai eraill drwy ddarparu llety ychwanegol; gan leihau pwysau ar restrau aros a chynnig cartrefi ar sail tymor byr a hir.

Ar hyn o bryd, gwelir cynnydd yn y pwysau ar y farchnad dai wrth i lai o bobl allu brynu eu cartref eu hunain. Mae rhent yn y sector rhentu preifat hefyd yn parhau i godi.

Nid oes angen gwaith ar bob cartref gwag, er enghraifft, ni fyddai llawer o bwrpas targedu eiddo gwag trafodaethol sy'n wag am reswm dilys. Byddai hyn hefyd yn berthnasol i eiddo nad ydynt yn achosi niwsans, mewn cyflwr da neu na fyddant yn addas ar gyfer ymdrin â'r angen tai lleol.

Diben y Cynllun Strategol Tai Gwag yw sicrhau bod nifer yr eiddo gwag yn aros yn isel ac i annog perchnogion i'w defnyddio eto. Mae'n cynnig gwybodaeth ynghylch sut i ddelio ag eiddo gwag.

Mae'r Cynllun yn ffurfio rhan o amrywiaeth o ddatrysiadau tai fydd yn cynorthwyo i gyflawni Cynllun y Cyngor 2023-28, gan ganolbwyntio ar agwedd gydlynol a chysylltiedig ar draws partneriaid mewnol ac allanol.

Cyd-destun Strategol



Housing

Ensuring that everyone has the right to call somewhere home.

Bydd y Cynllun Strategol Tai Gwag yn ymateb i:

- Bwerau disgresiwn Deddf Tai (Cymru) 2014 i awdurdodau lleol weithredu tâl premiwm ar y Dreth Gyngor ar gyfer eiddo gwag tymor hir a defnyddio hyn tuag at dai fforddiadwy.
- Mae mentrau lleol megis Tai Teg yn cynorthwyo drwy adnabod a dosbarthu eiddo gwag fforddiadwy i'w prynu neu dai rhent canolradd, ac mae'n gweithio gydag Awdurdodau Lleol ledled Gogledd Cymru.
- Ymateb Llywodraeth Cymru (LIC) i weithio gydag Awdurdodau Lleol i fynd i'r afael ag eiddo gwag yn dilyn argymhellion [adroddiad Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol, a Chymunedau Cynulliad Cenedlaethol Cymru a gyhoeddwyd yn Hydref 2019](#)
- Cymorth ar gael i Awdurdodau Lleol i ddelio ag eiddo gwag tymor hir gan Lywodraeth Cymru drwy ei Rhaglen Gorfodi Tai Gwag. Mae'r Cyngor wedi cymryd rhan yn y fenter hon ac yn cefnogi'r pwyslais mae LIC yn ei roi ar ddefnyddio eiddo gwag.
- Eiddo gwag fel cyfrannwr i'r economi leol, a gwelwyd enghraifft o hyn rhwng 2022-23 gyda'n Grant Prynwyr Tro Cyntaf yn gweld 68 a fusnesau bach / canolig neu gontractwyr yn elwa o'r cynllun drwy gwblhau gwaith drwy'r grant hwn.

Ar gyfer pwy mae'r Cynllun Strategol?

Mae'r cynllun yn cynnig gwybodaeth i randdeiliaid allweddol mewnol ac allanol. Bydd hefyd o ddiddordeb i amrywiaeth o bobl, megis:

- Pobl sy'n cael trafferth dod o hyd i gartref fforddiadwy a diogel i'w rentu neu brynu yn yr ardal maen nhw'n gweithio neu lle cawsant eu magu
- Pobl sy'n byw ar yr un stryd â thŷ gwag yr effeithir ar eu hiechyd corfforol a meddyliol wrth i gyflwr y tŷ ddirywio a dod yn ganolbwynt ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Pobl sydd wedi etifeddu eiddo ac sy'n chwilio am gymorth ymarferol i'w ddefnyddio unwaith eto, ond yn hytrach, maent yn derbyn biliau ar gyfer y dreth gyngor.
- Meysydd gwasanaeth mewnol i hwyluso cydweithio effeithiol

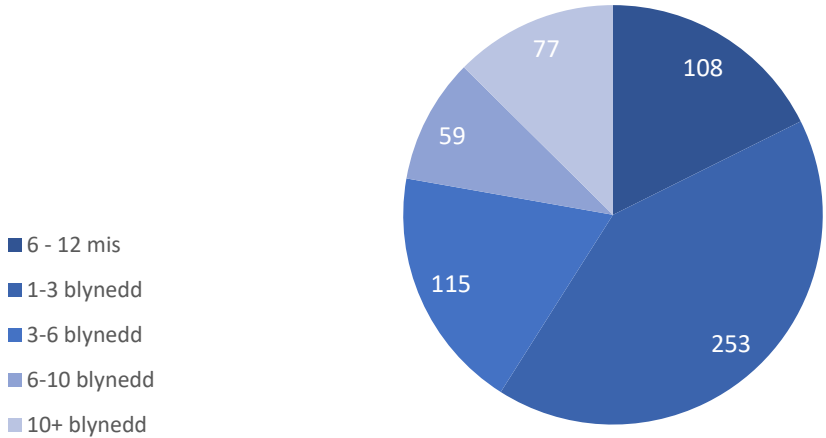


Data Sylfaen

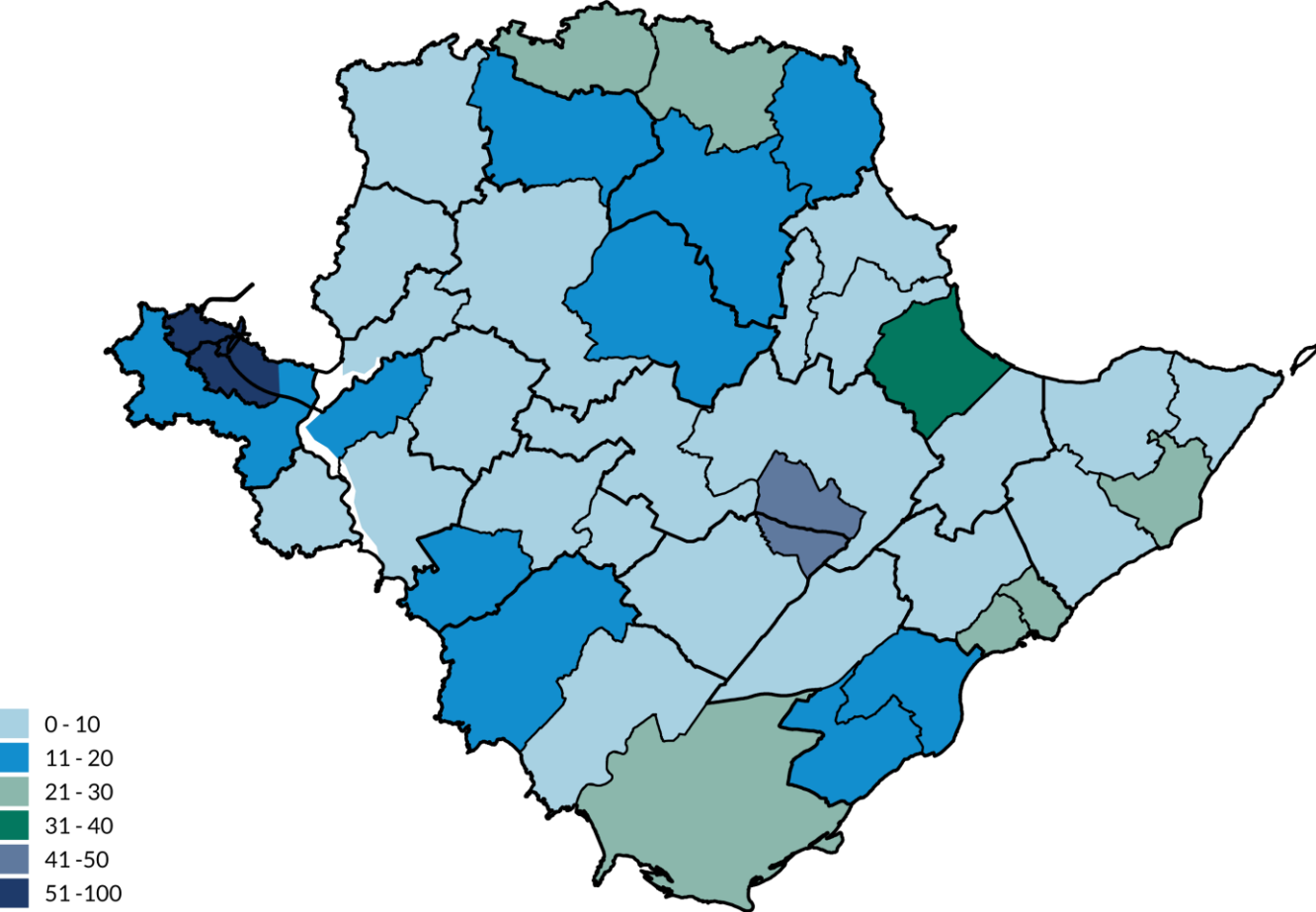


- 35,639 eiddo ar Ynys Môn
- 612 tŷ gwag*
- 2,591 ail-gartref
- 876 aelwyd wedi'u cyflwyno'n ddigartref yn 2022-23
- 69,000 yn byw ar Ynys Môn

Nifer o flynyddoedd lle mae'r eiddo wedi'i gofnodi yn wag



Lleoliadau Eiddo Gwag



*gwybodaeth Gwasanaethau Tai sydd yn cynnwys tai sydd yn derbyn eithriad treth cyngor

Cynllun y Cyngor 2023-2028

Gweledigaeth Cynllun y Cyngor
yw:

‘Creu Ynys Môn sy’n iach a
llewyrchus lle gall pobl
ffynnu.’

Cynllun y Cyngor yw'r brif ddogfen sy'n ganolbwynt i'r penderfyniadau a wneir ar bob lefel; darparu fframwaith i gynllunio a gyrru blaenoriaethau yn eu blaen; siapiro gwariant blynyddol; monitor perfformiad a chynnydd.

Wrth wraidd y cynllun mae ein dyhead i weithio gyda phreswylwyr, cymunedau a phartneriaid ar Ynys Môn i sicrhau'r gwasanaethau gorau posibl, gwella ansawdd bywyd ar gyfer pawb a chreu cyfleoedd ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol.

Mae ei chwe phrif amcan yn adlewyrchu'r prif feysydd y dylai'r Cyngor ganolbwyntio arnynt.

Ein chwe amcan strategol



Yr Iaith Gymraeg

Cynyddu cyfleoedd i ddysgu a defnyddio'r iaith.



Gofal Cymdeithasol a Llesiant

Rhoi'r cymorth cywir ar yr adeg cywir.



Addysg

Sicrhau darpariaeth effeithiol ar gyfer heddiw a chenedlaethau'r dyfodol.



Tai

Sicrhau fod gan pawb yr hawl i alw rhywle yn gartref.



Economi

Hyrwyddo cyfleoedd i ddatblygu economi'r Ynys.



Newid Hinsawdd

Ymateb i'r argyfwng, mynd i'r afael a newid gweithio tuag at fod yn sefydliad sero net erbyn 2030.



[Cynllun y Cyngor 2023 - 2028 \(llyw.cymru\)](https://llyw.cymru)

Gwerthoedd

Mae gwerthoedd craidd y sefydliad yn sylfaen i Gynllun y Cyngor 2023-28, ac maent yn cael eu defnyddio i ddatblygu ac arwain gweledigaeth, cynlluniau strategol a gwasanaethau.



Parch

Rydym yn barchus ac yn ystyriol tuag at eraill er gwaethaf ein gwahaniaethau.



Gonestrwydd

Rydym yn ymrwymedig i safonau uchel o ran ymddygiad ac uniondeb.

Gwerthoedd



Cydweithio

Rydym yn gweithio fel tîm, gyda'n cymunedau a'n partneriaid, i gyflawni'r canlyniadau gorau ar gyfer pobl Ynys Môn.



Hyrwyddo'r Cyngor a'r Ynys

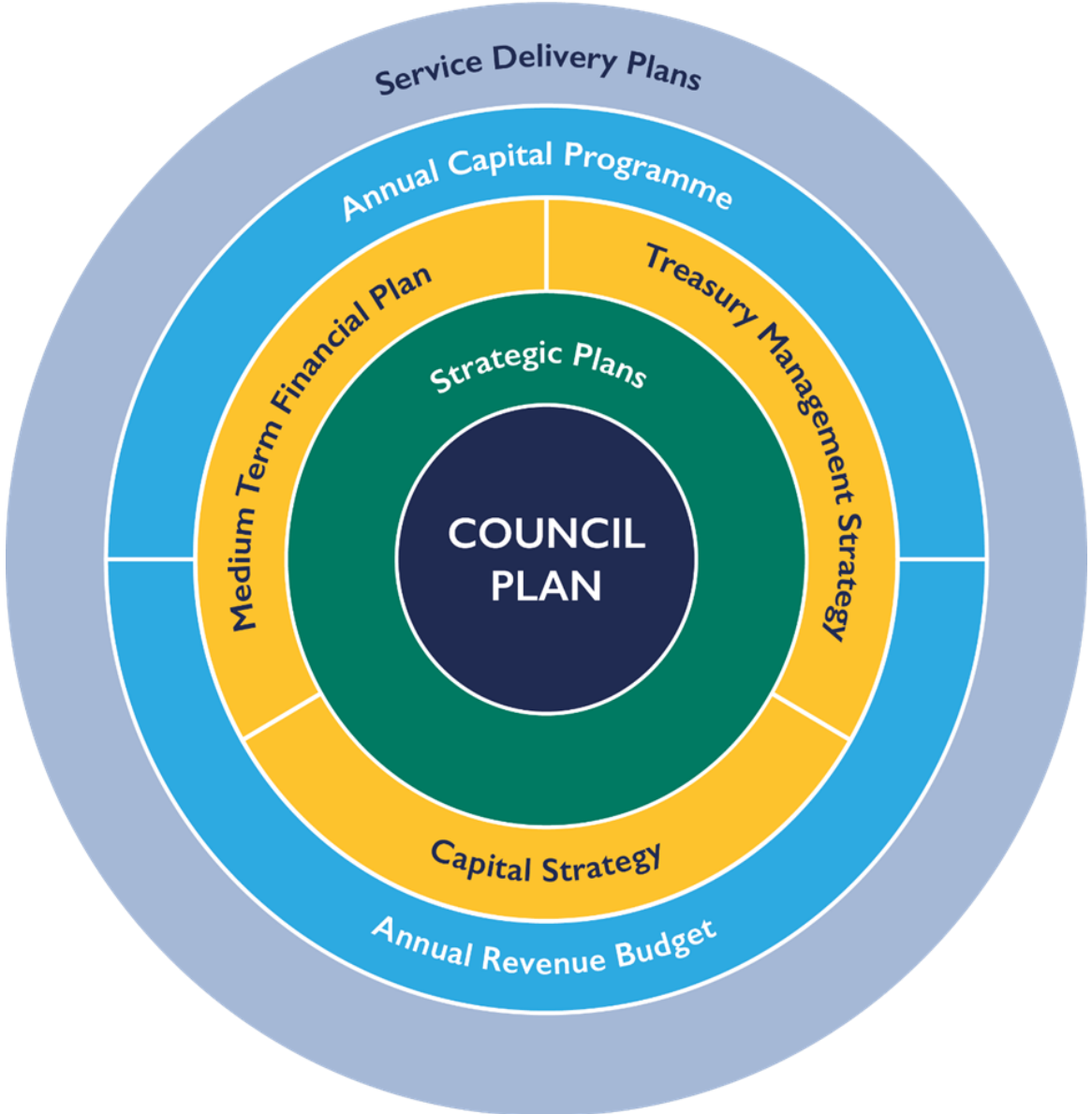
Rydym yn creu ymdeimlad o falchder mewn gweithio i'r Cyngor ac yn cyflwyno delwedd gadarnhaol o'r Ynys.



Cylch Strategol

Mae'r cylch strategol yn adnabod y cynlluniau sydd ar waith i sicrhau ein bod yn gallu cyflawni ein blaenoriaethau a'n hamcanion.

Mae'r cynllun hwn yn gynllun strategol allweddol sy'n cyd-fynd â Chynllun y Cyngor ac yn cyfrannu at gyflawni'r amcanion a'r weledigaeth strategol.

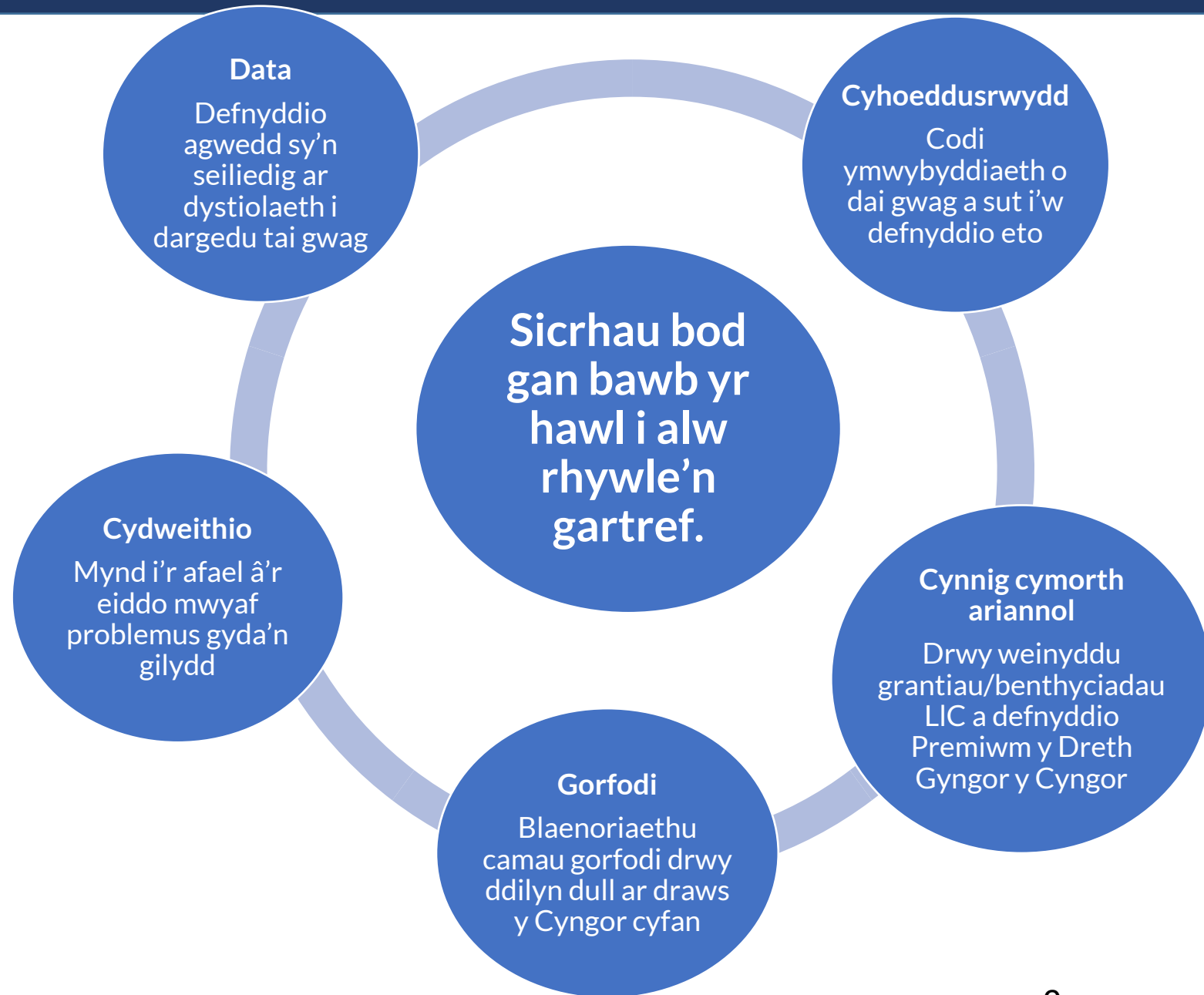


Prif feysydd blaenoriaeth

Mae darparu blaenoriaeth strategol, ynghyd â meysydd blaenoriaeth allweddol, yn gosod mandad clir ac uchelgeisiol.

Rydym eisiau sicrhau ein bod:

- Yn gwneud y defnydd gorau o'r stoc tai presennol ac yn gwella cartrefi a chymunedau (Thema 2 [Strategaeth Dai 2022-27](#) y Cyngor)
- Yn cyfrannu at yr economi leol (Thema 6 [Strategaeth Dai 2022-27](#) y Cyngor)



Data – Defnyddio agwedd sy'n seiliedig ar dystiolaeth i dargedu tai gwag



Pam bod hyn yn bwysig?

Mae 908 cais ar Gofrestr Tai Cymdeithasol y Cyngor sydd angen tai cymdeithasol addas (fel y nodwyd ym Mawrth 2023).

Gwelwyd cynnydd yn y niferoedd sy'n cyflwyno eu hunain yn ddigartref, sydd angen llety dros dro fel datrysiad tymor byr ar gyfer eu sefyllfa o ran tai.

Gwella argaeledd llety drwy ddychwelyd eiddo gwag yn ôl i ddefnydd yw'r ffordd fwyaf effeithiol o leddfu'r galw am dai addas a helpu i ysgwyddo'r pwysau tai mae'r Awdurdod Lleol yn ei wynebu.

Beth fyddwn ni'n ei wneud?

Mae Deddf Llywodraeth Leol 2003 yn ei gwneud hi'n bosibl i rannu gwybodaeth am eiddo gwag sy'n hwyluso 'r gwaith o flaenoriaethu pa eiddo sydd angen eu targedu.

Drwy barhau i ddiweddarau ein data a'n gohebiaeth ynghylch eiddo gwag, gallwn ddadansoddi nodweddion eiddo gwag tymor hir a thargedu ein hymateb.

Datblygu Matrics Sgorio ar gyfer eiddo gwag. Defnyddir y Matrics Sgorio i atgyfeirio eiddo i gyfarfod Cymhorthfa Tai Gwag lle ystyrir unrhyw ganlyniad posibl a chamau gorfodi.

Sut fyddwn ni'n gwneud hyn?

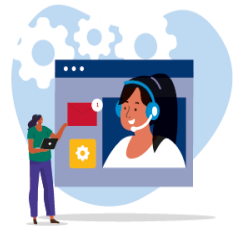
Defnyddio'r opsiynau sydd ar gael i berchnogion a'u hannog i ddod a'u heiddo gwag yn ôl i ddefnydd.

Hyrwyddo cyfleoedd ariannu er mwyn dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.

Adrodd yn rheolaidd ar nifer y tai gwag sydd mewn defnydd eto, a pha ymyrraeth a ddefnyddiwyd.

Monitro nifer y Grantiau Rhannu Ecwiti a Phrynwyr Tro Cyntaf sy'n defnyddio Premiwm y Dreth Gyngor sydd wedi cael ei gymeradwyo bob chwarter.

Cyhoeddusrwydd- Codi ymwybyddiaeth o dai gwag a sut i'w defnyddio eto



Pam bod hyn yn bwysig?

Ers 2017, cyngor ac arweiniad sydd wedi bod fwyaf llwyddiannus ar gyfer dod ag eiddo gwag tymor hir yn ôl mewn defnydd: 56% o gyfanswm nifer yr eiddo gwag.

Y prif resymau fod eiddo'n aros yn wag yw:

- Maent yn cael eu hadnewyddu (33%) neu
- Maent angen gwaith atgyweirio neu adnewyddu (28%).

Mae 33% o eiddo sydd mewn defnydd eto wedi derbyn cymorth ariannol a gynigir gan y Cyngor.

Efallai y bydd perchnogion yn dewis peidio â chymryd rhan gan fod yr eiddo yn breifat, ac nid oes gan y Cyngor hawl i orfodi eiddo o'r fath i'w roi nôl mewn defnydd. Efallai nad ydynt yn ymwybodol neu nad ydynt yn pryderu am yr effeithiau mae'r eiddo yn ei gael ar yr ardal leol ac ar eiddo cyfagos.

Beth fyddwn ni'n ei wneud?

Sicrhau bod yr wybodaeth ganlynol ar gael:

- Canllawiau ar gyfer dod ag eiddo gwag nôl i ddefnydd
- Manylion am gymorth sydd ar gael a sut i fanteisio ar gyllid
- Cynnig grantiau rhannu ecwiti a grantiau eraill ar gyfer eiddo gwag
- Dull ar gyfer adrodd pryderon neu gwynion am eiddo gwag



Sut fyddwn ni'n gwneud hyn?

Defnyddio amrywiaeth o ddulliau i gyfathrebu gyda pherchnogion eiddo gwag, sy'n cynnwys gwybodaeth am ein gwefan a chyfryngau cymdeithasol gan gynnwys:

- Adrodd am eiddo gwag ar-lein
- Cymorth ariannol ar gyfer perchnogion tai gwag

Llythyru wedi dargedu at berchnogion tai gwag

Cynnig cymorth ariannol - Drwy weinyddu grantiau/benthyciadau LIC a defnyddio Premiwn y Dreth Gyngor y Cyngor

Pam bod hyn yn bwysig?

Mae LIC wedi datblygu Rhaglen Gorfodi Eiddo Gwag sy'n helpu'r Cyngor i ddelio ag eiddo gwag tymor hir.

Drwy gynnig datrysiadau mae'r Cyngor yn manteisio ar y refeniw Treth Gyngor a gesglir.

Mae'r economi leol yn elwa, fel enghraifft, ac mae 68 busnes bach / canolig neu gontractwyr wedi cael eu cyflogi drwy ein cynlluniau grant.

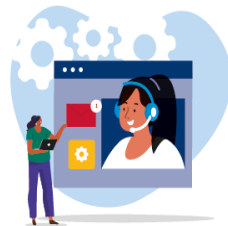
Mae effeithiolrwydd thermol eiddo yn gwella ar ôl cwblhau gwaith adferol, er enghraifft, berwr effeithlon, inswleiddio a systemau gwres sy'n arwain at leihau costau ynni ar gyfer perchnogion.

Beth fyddwn ni'n ei wneud?

Mae'r Cyngor wedi cymryd rhan ragweithiol yn y fenter hon ac yn cefnogi'r pwyslais mae LIC yn ei roi ar ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.

Darparu cymorth ariannol ar gyfer perchnogion eiddo gwag fel ffordd o ddod a'r eiddo yn ôl i ddefnydd.

Annog y defnydd o fusnesau lleol bach a mawr.



Sut fyddwn ni'n gwneud hyn?

Darparu cymorth ariannol drwy weinyddu grantiau / benthyciadau LIC a defnyddio Premiwm y Dreth Gyngor, gan gynnwys:

- Troi Tai'n Gartrefi (i'w rhentu neu werthu ymlaen)
- Benthyciad Gwella Cartrefi
- Cynllun Cartrefi Gwag Cenedlaethol
- Cynllun Grant Prynwyr Tro Cyntaf
- Benthyciadau Canol Trefi- sy'n cynnwys unedau Masnachol a Phreswyl yn ogystal â thrawsnewid i greu unedau a fyddai'n dibynnu ar ganiatâd cynllunio
- Gweithio gyda pherchnogion i wella effeithlonrwydd a darparu ynni fforddiadwy ar gyfer y stoc bresennol

Yn ychwanegol at y cymorth a'r mentrau ariannol uchod, gallwn hefyd gyfeirio at:

- Cynllun Prydlesu Preifat LIC
- Prynu eiddo posibl drwy'r Cynllun Llety Cyfalaf Pontio

Gorfodi – Blaenoriaethu camau gorfodi drwy ddilyn dull ar draws y Cyngor cyfan i fynd i'r afael ag eiddo gwag

Pam bod hyn y bwysig?

Er ein bod yn cydnabod nad oes unrhyw berchennog eisiau i'r Cyngor gymryd camau gorfodi, mae pwerau ar gael i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd:

- Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag(EDMO)
- Gorchymyn Prynu Gorfodol (CPO)
- Gwerthiant Gorfodol.

Mae cofnodion yn dangos bod 4% o'r eiddo sydd yn ôl mewn defnydd ers 2017 wedi derbyn un ai bygythiad o orfodi neu hysbysiadau.

Beth fyddwn ni'n ei wneud?

Ffafirir dod ag eiddo yn ôl i ddefnydd drwy drafod a rhoi anogaeth, gan osgoi'r angen am fesurau gorfodi sy'n cymryd mwy o amser ac arian.

Mae EDMOau yn gymhleth ac yn peri risg i Awdurdodau Lleol gan fod angen arian cyfalaf a all fod yn ynghlwm fel ffi leol i'r eiddo, a bydd angen cyngor cyfreithiol arbenigol.

Sut fyddwn ni'n gwneud hyn?

Bydd eiddo penodol sydd wedi achosi problemau dros gyfnod hir, gan ddenu nifer o gwyniau gan y cyhoedd ac aelodau etholedig, yn cael eu blaenoriaethu. Lle bo'n bosibl, byddant yn cael eu hail-ddatblygu ac yn ôl mewn defnydd drwy gamau gorfodir neu drwy eu prynu mewn cytundeb â'r perchennog. Gweler atodiad 3 am enghreifftiau llwyddiannus.

Bydd y Cyngor yn defnyddio'r Polisi Gwerthiant Gorfodol dim ond os bydd popeth arall yn methu, a dim ond os bydd trafodaethau wedi methu neu nid oes unrhyw ragolwg arall y bydd eiddo gwag yn dod yn ôl i ddefnydd.

Mae *Atodiad 1* yn dangos y pwerau gwahanol sydd gan yr Awdurdod Lleol.

Bydd y Cyngor hefyd yn defnyddio Cynllun Gweithredu Gorfodi LIC i fanteisio ar y cyngor arbenigol sydd ar gael am eiddo cymhleth.



Cydweithio – Dod a gwasanaethau ynghyd er mwyn mynd i'r afael â'r eiddo mwyaf problemus

Pam bod hyn yn bwysig?

- Mae 108 o anheddau wedi bod yn wag ers 6-12 mis.
- Mae 253 wedi bod yn wag ers rhwng 1-3 mlynedd.
- Mae 115 wedi bod yn wag rhwng 3-6 mlynedd.
- Mae 59 wedi bod yn wag rhwng 6-10 mlynedd.
- Mae 77 wedi bod yn wag ers dros ddeng mlynedd.

Bydd cylch parhaol o eiddo sy'n dod yn broblemus ac yn cael eu cofrestru fel eiddo gwag tymor hir.

Beth fyddwn ni'n ei wneud?

Mae rhesymau, sydd angen dulliau ymyrraeth gwahanol, ynghylch pam bod eiddo yn dod yn wag ac yn aros felly.

Drwy adnabod y rhesymau hyn, gallwn weithio gyda'n gilydd i'w dod â nhw nôl i ddefnydd drwy ddulliau wedi'u targedu.

Rhesymau pam bod eiddo'n wag:

- Perchennog wedi marw
- Angen eu hatgyweirio y tu hwnt i'r hyn mae'r gyllideb yn caniatáu
- Poeni am rentu'r eiddo – efallai bod y perchennog wedi cael profiad drwg yn flaenorol
- Eiddo sydd ar werth – gall eiddo fod mewn cyflwr da ond wedi methu ei werthu am resymau gwahanol.
- Eiddo wedi'u hetifeddu - efallai nad yw'r perchennog yn gwybod, neu eisiau gwneud unrhyw beth gyda'r eiddo. Mae rhai yn eu cadw rhag ofn i'w plant ddewis byw ynddynt yn y dyfodol.
- Prynant Hapfasnachol – Eiddo wedi'u prynu fel buddsoddiad gan brynwyr nad ydynt yn bwriadu gwneud unrhyw beth â nhw.

Sut fyddwn ni'n gwneud hyn?

Gweithio gyda'n gilydd fel Gwasanaethau'r Cyngor drwy'r Gymhorthfa Tai Gwag ac asiantaethau eraill i ddelio â'r agweddau gwahanol ar dai gwag a'r deddfwriaethau gwahanol sydd ar waith (gweler atodiad 1 a 2).



Llywodraethu: Monitro a Gwerthuso

Er mwyn cyflawni'r cynllun strategol byddwn yn sefydlu trefniadau llywodraethu grymus.

Bydd y trefniadau'n sicrhau cywirdeb, atebolrwydd, cydlyniant a strwythur er mwyn monitro cynnydd yn effeithiol. Bydd hyn yn cynnwys monitro dangosyddion perfformio a'r cynllun gweithredu'n chwarterol.

Bydd cynnydd yn cynnwys gwybodaeth ynghylch camau, canlyniadau ac effaith gan dynnu sylw at lwyddiannau a phroblemau.

Bydd adroddiad ac adolygiad blynyddol o'r cynllun strategol yn cael eu cwblhau.

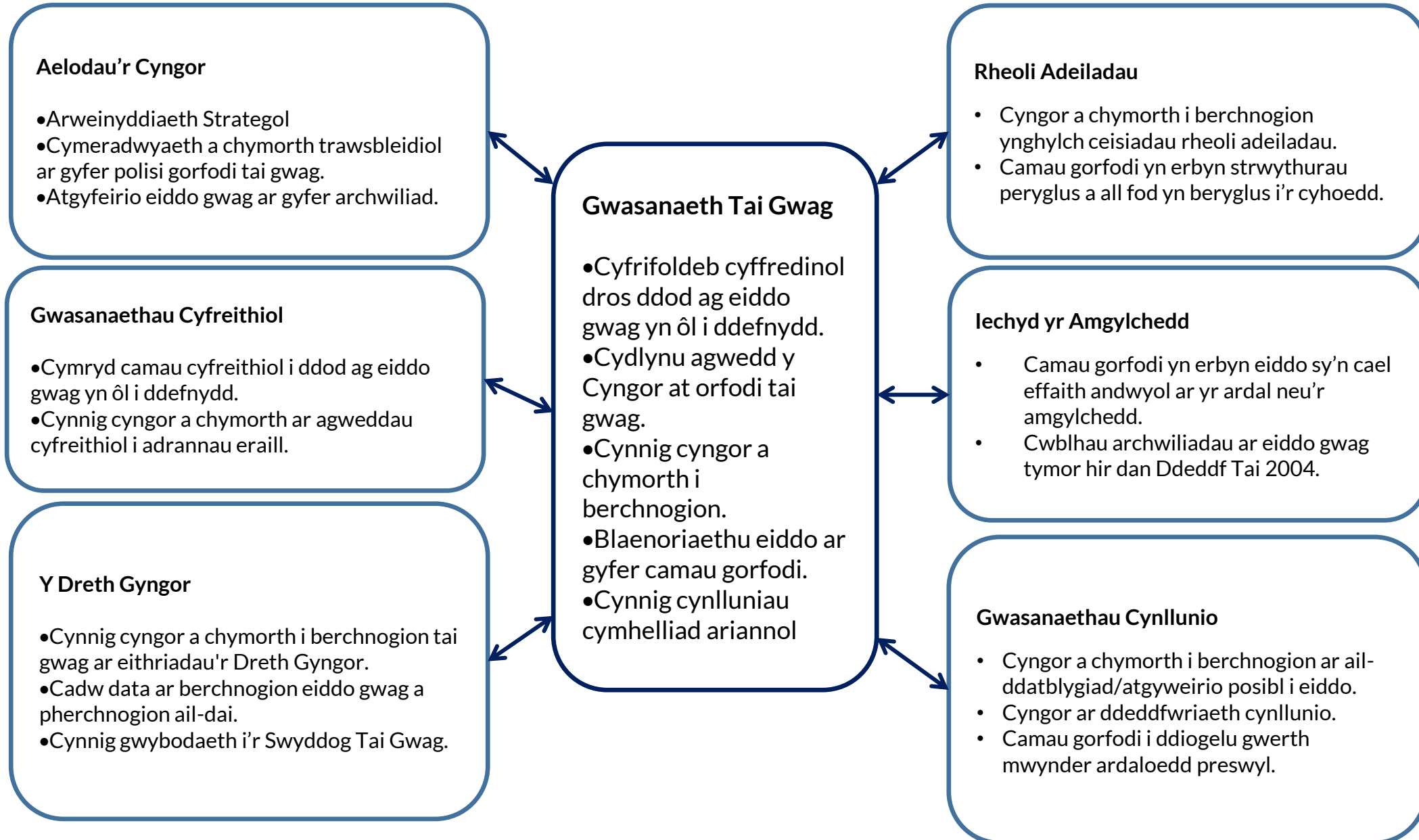


Atodiad 1: Deddfwriaeth i gefnogi Cynghorau i ddelio ag eiddo gwag problemus

Problem	Legislation	Power Granted
Strwythurau adeiladau dadfeiliedig neu beryglus	Deddf Adeiladu 1984, aa77 & 78	Adran 77 – gofyniad i berchennog sicrhau bod yr eiddo'n ddiogel
Strwythurau adeiladau dadfeiliedig neu beryglus		Adran 78 – Galluogi'r Cyngor i gymryd camau brys i wneud yr adeilad yn ddiogel
Eiddo heb ei ddiogelu (perygl o fynd i mewn i'r eiddo neu ei fod yn cael ei fandaleiddio, ei roi ar dân ac ati)	Deddf Tai 2004, Rhan 1	System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai (HHSRS) sy'n galluogi cynghorau i werthuso risgiau posibl i iechyd a diogelwch sy'n deillio o ddiffygion eiddo a chymryd camau gorfodi.
	Deddf Adeiladu 1984, a79	Gofyniad i'r perchennog atgyweirio, adfer neu ddinistrio.
Eiddo heb ei ddiogelu (perygl o fynd i mewn i'r eiddo neu ei fod yn cael ei fandaleiddio, ei roi ar dân ac ati)	Deddf Adeiladu 1984, a78	Caniatáu'r Cyngor i osod ffens o amgylch yr eiddo.
	Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1982, s29	Caniatáu'r Cyngor i wneud yr eiddo'n ddiogel.

Problem	Legislation	Power Granted
Draenio wedi'i rwystro, yn ddiffygiol neu garthffos preifat.	Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol 1976), a35	Rhaid i'r perchennog atgyweirio'r carthffos preifat sydd wedi'i rwystro.
	Deddf Adeiladu 1984 a59	Rhaid i'r perchennog ddelio â'r draenio sydd wedi'i rwystro neu sy'n ddiffygiol.
	Deddf Iechyd y Cyhoedd, 1961, a17	Rhaid i'r perchennog ddelio â'r draenio ddiffygiol neu'r carthffos preifat.
Fermin (un ai'n bresennol neu mae risg y byddant yn cael eu denu)	Deddf Iechyd y Cyhoedd 1961, a34	Rhaid i'r perchennog gael gwared ar wastraff fel nas denir fermin i'r safle, i gael gwared ar blâu ac unrhyw beth sy'n peryglu iechyd
	Deddf Atal Difrod gan Blâu 1949, s4	
	Deddf Iechyd y Cyhoedd 1936, a 83	
	Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990, a.80	
	Deddf Adeiladu 1984, a76	
Tir ac eiddo annymunol yn effeithio ar fwynder ardal	Deddf Iechyd y Cyhoedd 1961, a34	Rhaid i'r perchennog gael gwared ar wastraff oddi ar y safle
	Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a215	Rhaid i'r perchennog atgyweirio'r eiddo sy'n cael effaith andwyol ar ardal oherwydd ei gyflwr.

Atodiad 2: Rhestr o Wasanaethau'r Cyngor sydd ynghlwm ag eiddo gwag



Atodiad 3: Astudiaethau Achos



Mae'r astudiaethau achos canlynol yn dangos rhai o'r ymyraethau gydag eiddo gwag tymor hir.

- Hen Glwb Cymdeithasol, Biwmares – Gorchymyn Prynu Gorfodol
- Mae'r Cyngor wedi gweithredu Gorchymyn Prynu Gorfodol i brynu'r heb Glwb Cymdeithasol a Chwaraeon yn Steeple Lane, Biwmares lle cafodd yr adeilad peryglus presennol ei ddymchwel a'i ail-ddatblygu yn chwe fflat un ystafell wely newydd. Cynigir y fflatiau hyn yn ôl rhent canolradd i bobl, yn enwedig gyda chysylltiad lleol i'r ardal. Bydd y datblygiad wedi'i gwblhau ym mis Medi 2023.
- Plas Alltran, Caergybi– Prynu drwy Gytundeb
- Ail-ddatblygu Plas Alltran, adeilad dafeliedig Gradd II ger porthladd Caergybi. Fe'i prynwyd drwy drafodaethau gyda'r perchennog blaenorol er mwyn creu pedwar fflat un ystafell wely i'w cynnig fel tai cymdeithasol.

Cyn:



Ar ôl:



Cyn:



Datblygiad Arfaethedig:

