

Strategaeth Cartrefi Gwag

Medi 2019



Sir Conwy, yr amgylchedd iawn i helpu pobl i helpu eu hunain

Conwy County, the right environment to help people help themselves

Cynnwys

Adran	Pwnc	Tudalen
	Rhagair	3
	Ein Nod	3
1	Pam fod angen Strategaeth Cartrefi Gwag?	4
2	Monitro perfformiad a'r hyn a gyflawnwyd hyd yma	4
3	Proffil cartrefi gwag yng Nghonwy	6
4	Cartrefi gwag yng nghyd-destun Conwy	8
5	Pam fod cartrefi'n dod ac yn aros yn wag?	8
6	Fydd y strategaeth yn targedu pob cartref gwag?	9
7	Rhestru cartrefi gwag	10
8	Cysylltu â pherchnogion ynghylch eiddo gwag	10
9	Cymorth ariannol ar gyfer perchnogion eiddo gwag	11
10	TAW ar gyfer adnewyddu cartrefi gwag	13
11	Camau Gorfodi	13
12	Prynu cartrefi gwag	13
13	Monitro ac adolygu'r Strategaeth Cartrefi Gwag	15
14	Cydraddoldebau	15
	Atodiad 1	16
	Atodiad 2	17

This document is also available in English.

Rhagair

Croeso i Strategaeth Cartrefi Gwag Conwy. Mae cartrefi gwag mewn perchnogaeth breifat yn broblem sylweddol yng Nghonwy, fel mewn nifer o ardaloedd eraill yn y DU. Yn Ebrill 2017, adroddwyd bod tua 27,000 o anheddau drwy Gymru yn wag am 6 mis neu fwy. Mae gweinyddiaeth bresennol Llywodraeth Cymru wedi gosod targed o ailddefnyddio 5,000 o gartrefi gwag erbyn 2021, a tharged ehangach i greu 20,000 ychwanegol o gartrefi fforddiadwy erbyn 2021.

Daw'r arian ar gyfer ein gwaith i ailddefnyddio cartrefi gwag gan Lywodraeth Cymru a Chymdeithas Tai Cartrefi Conwy Cyf, a byddwn yn parhau i weithio tuag at nodi ffynonellau arian eraill i'n galluogi i gyflawni cynlluniau newydd i gefnogi perchnogion cartrefi gwag i ddod â nhw'n ôl i feddiannaeth.

Ein Nod

Y gred sy'n sail i ddatblygu'r strategaeth hon yw bod pob cartref gwag yn wastraff adnodd. Nod y strategaeth yw lleihau nifer yr eiddo gwag yng Nghonwy yn sylweddol a datgloi'r potensial tai.

Er mwyn helpu i ffocysu ein hadnoddau, rydym wedi nodi tair blaenoriaeth strategol:

- Cynyddu nifer y tai fforddiadwy
- Cefnogi landlordiaid i wella cyflwr a safonau effeithlonrwydd ynni tai'r sector preifat.
- Mynd i'r afael ag anheddau gwag sy'n achosi problemau.

Mae'r blaenoriaethau strategol hyn wedi'u cysylltu'n agos â blaenoriaethau allweddol Strategaeth Tai Lleol Conwy.

Mae Cynllun Gweithedu manwl wedi'i baratoi sy'n amlinellu beth fyddwn yn ei wneud i weithredu'r strategaeth a darparu'r blaenoriaethau strategol. Bydd y meysydd i ganolbwyntio arnynt yn cynnwys:

- Datblygu mentrau tai i wneud y mwyaf o dai gwag (gan gynnwys ardaloedd gwledig)
- Gwneud mwy o ddefnydd o bwerau gorfodi
- Darparu dewisiadau cymorth hyblyg sy'n bodloni anghenion cymunedau a pherchnogion tai gwag.
- Codi ymwybyddiaeth am y gwasanaeth tai gwag a'r cymorth sydd ar gael.
- Sicrhau bod llety uwchben siopau mewn canol trefi yn rhan o unrhyw fentrau adfywio.

Caiff y Cynllun Gweithredu ei fonitro yn chwarterol gan y Gweithgor Tai Gwag ac yn flynyddol gan Bartneriaeth Strategol Tai Conwy.

Mae'r strategaeth yn cynnwys y rôl y bydd y Cyngor a'i bartneriaid yn ei chwarae i ddelio â phroblem cartrefi gwag yn yr hirdymor yn y sir.

1 Pam fod angen Strategaeth Cartrefi Gwag?

- 1.1 Er bod llawer o droi yn y farchnad, mae nifer y cartrefi gwag hirdymor yng Nghonwy'n aros yn eithaf cyson, tua 1600. Mae nifer o'r rhain mewn cyflwr da, tra bod cyflwr eraill yn amrywio ac angen rhyw fath o welliannau er mwyn eu codi i safonau tai presennol. Tra bydd nifer o gartrefi gwag yn cael eu hailddefnyddio'n naturiol trwy weithredoedd eu perchnogion, mae eraill yn aros yn wag am gyfnodau hirach ac am amryw o resymau. Ar gyfer y cartrefi hyn mae angen rhyw fath o ymyrraeth gan y Cyngor i sicrhau nad ydynt yn aros yn wag ac yn dod yn broblem.

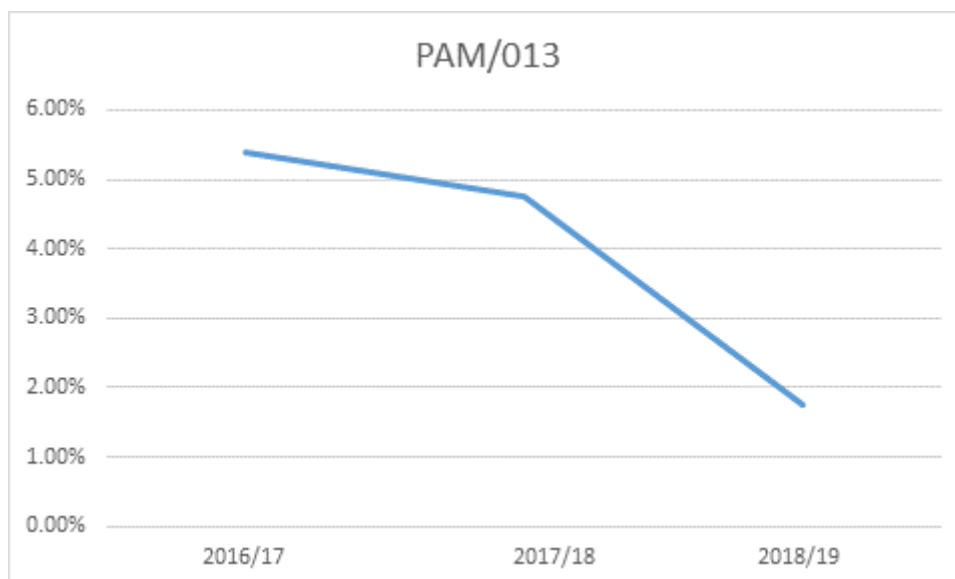
2 Monitro perfformiad a'r hyn a gyflawnwyd hyd yma

Mae perfformiad Awdurdodau Lleol i ddod â chartrefi gwag yn ôl i feddiannaeth wedi cael ei fonitro yn ystod y blynyddoedd diwethaf gan ddau ddangosydd perfformiad cenedlaethol sy'n mesur:

- i) PAM/013 - Canran yr anheddau gwag hirdymor yn y sector preifat gwag sydd wedi dod yn ôl i feddiannaeth yn dilyn ymyrraeth berthnasol gan yr Awdurdod Lleol, ac yn fwy diweddar
 - ii) PAM/014 - Nifer yr anheddau ychwanegol a grëwyd o ganlyniad i aildddefnyddio eiddo gwag. Mae hyn yn cyfeirio at nifer yr anheddau newydd a grëwyd pan rannwyd eiddo mawr yn unedau llai.
- 2.1 O 2019/2020, yn lle PAM/014 bydd dangosydd newydd (PAM/045) a fydd yn mesur nifer yr anheddau newydd a grëwyd o ganlyniad i ymyrraeth berthnasol gan Awdurdod. Am y tro cyntaf, bydd hwn yn mesur nifer yr anheddau newydd a grëwyd yn sgil addasu eiddo amhreswyl yn unedau preswyl, yn ogystal ag unedau sydd ar hyn o bryd yn dod o dan ddiffiniad PAM/014.

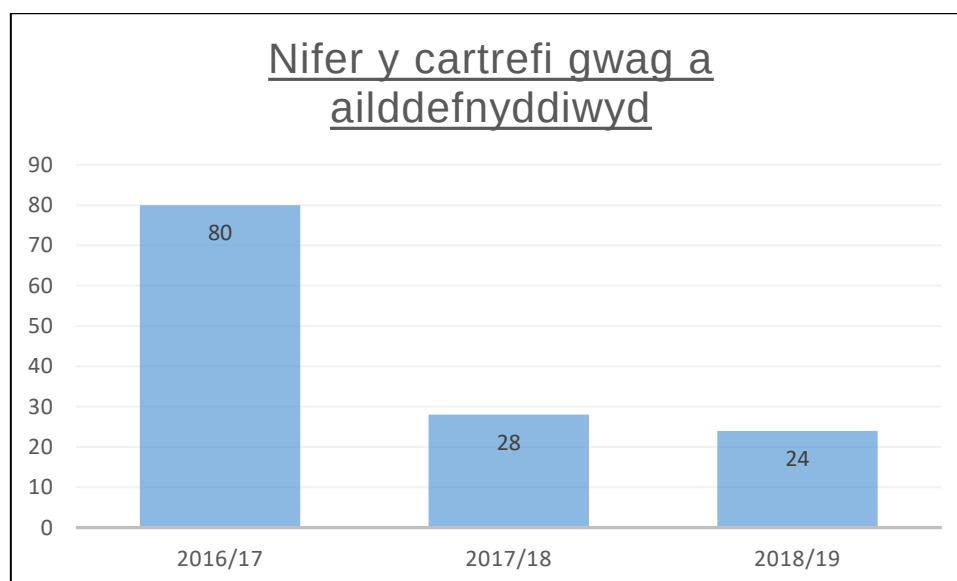
Mae'r graffiau isod yn dangos perfformiad Conwy yn y gorffennol yn erbyn PAM/013 a PAM/014.

PAM/013



- 2.2 Yn 2016/17 cafodd 5.38% o eiddo gwag eu hailddefnyddio, 4.75% yn 2017/18 ac 1.76% yn 2018/19. Roedd y gostyngiad yn 2018/19 yn deillio o ail-ddiffinio 'ymyrraeth berthnasol' oedd yn golygu na fyddai rhai mathau o ymyrraeth a fyddai wedi' bod yn dderbyniol o'r blaen yn cael eu cyfrif mwyach.

Mae'r siart isod yn dangos nifer gwirioneddol yr anheddau a aildddefnyddiwyd.



- 2.3 Ers cyhoeddi Strategaeth Cartrefi Gwag 2011, ac ar wahân i'r data perfformiad a welir uchod, gwnaed llawer o gynnydd o ran ei gweithredu. Dyma'r prif bethau yr ydym wedi'u cyflawni:

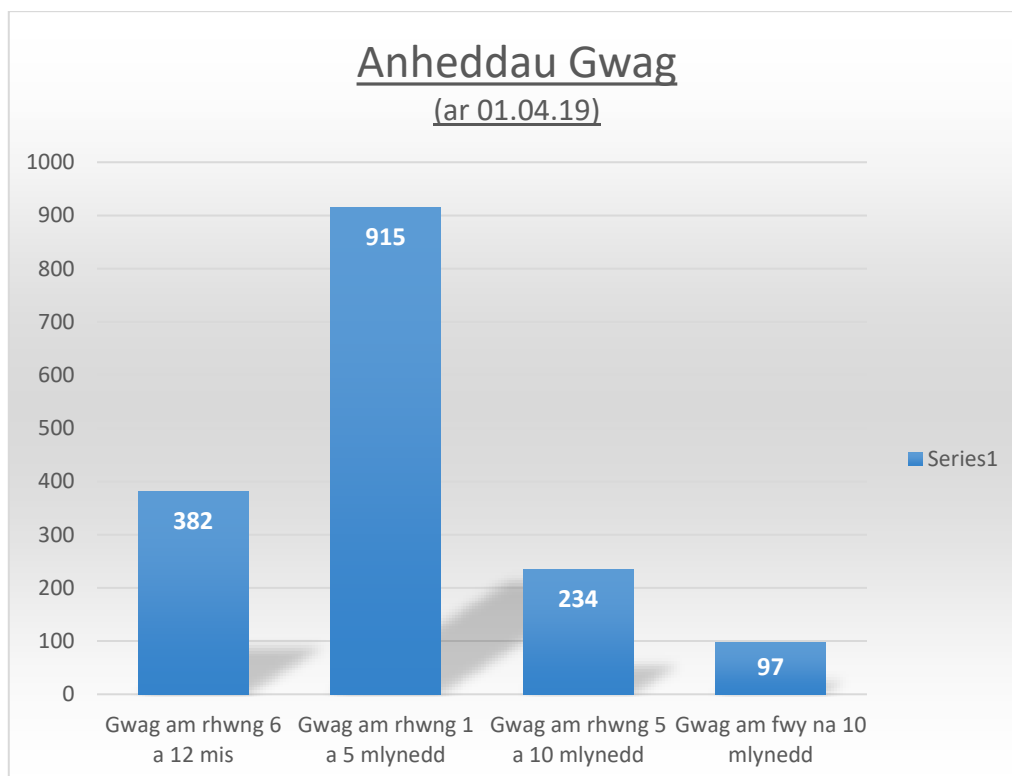
- Codi ymwybyddiaeth wleidyddol fod cartrefi gwag yn broblem yn y sir
- Sefydlu Gweithgor Cartrefi Gwag i ddatblygu Strategaeth Cartrefi Gwag 2019
- Cymeradwyo a chyhoeddi cyfanswm o 33 o fenthyciadau di-log, sydd

wedi arwain at wella 35 o eiddo gwag hirdymor a chreu 30 o unedau llety ychwanegol

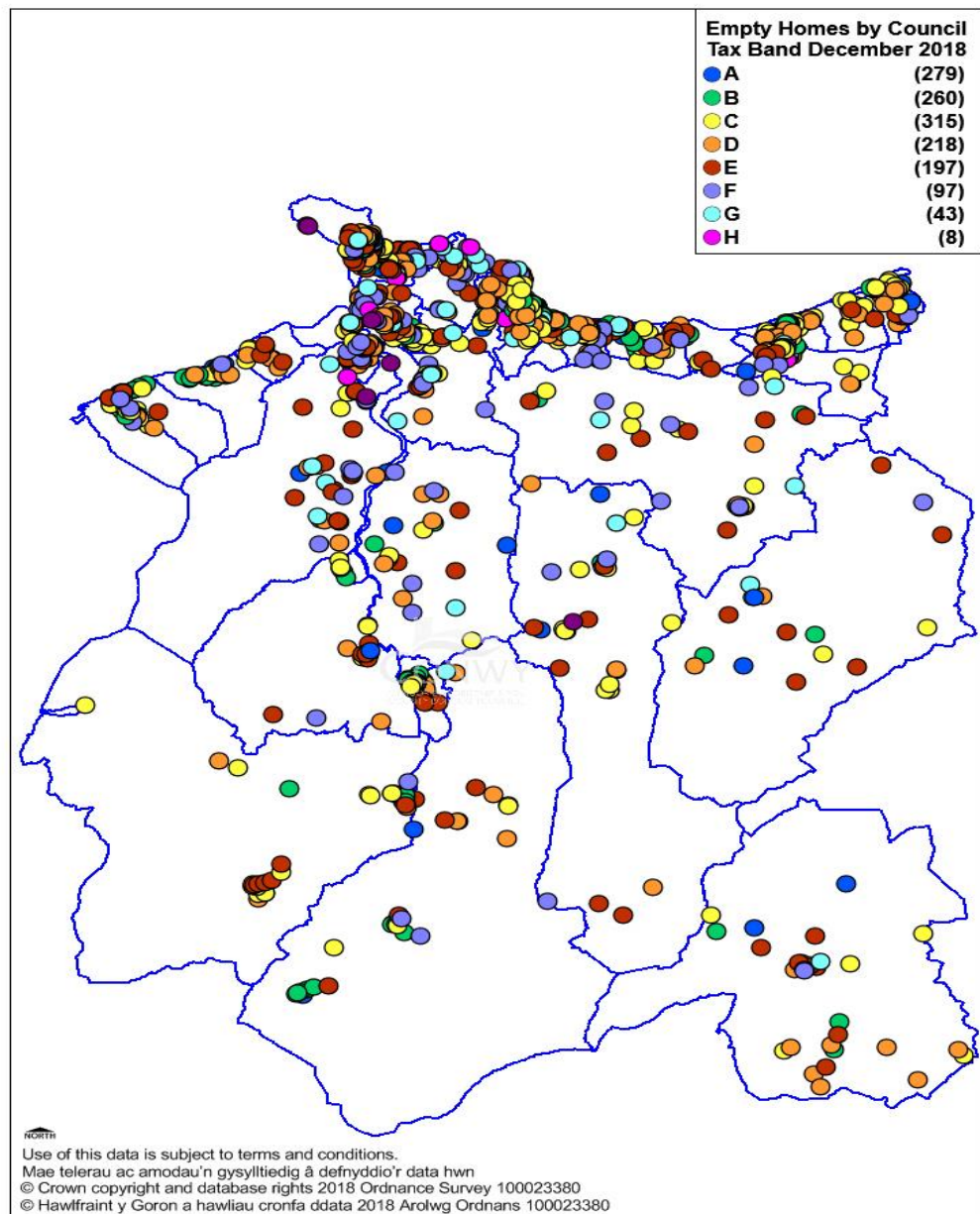
- Gwella cysylltiadau â'r Hwylusydd Tai Gwledig a Pharc Cenedlaethol Eryri gyda golwg ar ddod o hyd i atebion arloesol er mwyn mynd i'r afael â chartrefi gwag yn ardaloedd gwledig y sir.

3 Proffil o gartrefi gwag Conwy

- 3.1 Ar 1.4.2019, mae 382 o anheddau wedi bod yn wag am rhwng 6 a 12 mis, mae 915 wedi bod yn wag rhwng 1 a 5 mlynedd, 234 wedi bod yn wag am rhwng 5 a 10 mlynedd, a 97 wedi bod yn wag am fwy na 10 mlynedd.



- 3.2 Mae'r map ar dudalen 6 yn dangos dosbarthiad cartrefi gwag hirdymor yng Nghonwy, wedi'u rhannu'n ôl bandiau prisio Treth y Cyngor. Er bod cartrefi gwag ym mhob un o fandiau Treth y Cyngor (ac felly o bob gwerth), mae'r map yn dangos bod mwy ohonynt ym mandiau is A i D.



- 3.3 Mewn rhai ardaloedd, gall cartrefi sy'n amlwg yn wag ddenu troseddwy, fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Gall cartrefi gwag sydd mewn cyflwr gwael hefyd effeithio ar eiddo gerllaw o ganlyniad i elfennau diffygiol, fel toeau neu landerau ac yn y blaen.
- 3.4 Mewn termau ariannol, gall cartref gwag gostio cymaint â £8,250 y flwyddyn i'r perchennog, o ystyried ffactorau fel colli rhent, dirywiad, fandaliaeth, costau yswirio a diogelwch.
- 3.5 Dylid nodi bod Treth y Cyngor yn dal yn daladwy i'r rhan fwyaf o gartrefi gwag ac, er bod eithriadau, bod y rhan fwyaf o'r rhain wedi'u cyfyngu gan amser. O Ebrill 2019 yng Nghonwy, mae premiwm o 23% o Dreth y Cyngor yn berthnasol i ail gartrefi a chartrefi gwag hirdymor (h.y. cartrefi nad oes unrhyw

un wedi byw ynddynt am gyfnod parhaus o 12 mis). Cyflwynwyd y pŵer i godi premiwm gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ac mae'n ceisio cymell perchnogion eiddo i gymryd camau cadarnhaol er mwyn ceisio dod â thai gwag yn ôl i ddefnydd. Mae effaith y premiwm ar nifer yr ail gartrefi a chartrefi gwag hirdymor yn y sir wedi bod yn cael eu monitro, ac yn parhau i gael eu monitro'n rheolaidd gan Adran Refeniw a Budd-daliadau'r Cyngor, sy'n adrodd i Grŵp Tasg a Gorffen Tai Fforddiadwy.

4 Cartrefi gwag yng nghyd-destun Conwy

4.1 Mae aildddefnyddio tai'n allweddol i helpu i gyflawni Strategaeth Dai Leol Conwy. Mae'r Strategaeth, a gyhoeddwyd yn 2018 ar gyfer y cyfnod rhwng 2018 a 2023, yn amlinellu gweledigaeth Partneriaeth Tai Strategol Conwy i *'bobl yng Nghonwy gael mynediad at lety fforddiadwy, priodol, o ansawdd da sy'n gwella ansawdd eu bywydau'*.

4.2 Mae prif amcanion y Strategaeth Dai Leol wedi'u rhannu'n 4 thema:

- Tai fforddiadwy – cael mwy o opsiynau tai fforddiadwy i bobl ar incwm isel
- Tai addas – gweithio tuag at ddiwallu gwahanol anghenion pawb yn y sir o ran llety a chymorth
- Tai o ansawdd – gwella cyflwr ac effeithlonrwydd ynni llety yn y sir
- Dewisiadau gwybodus - sicrhau bod pobl yn deall eu hopsiynau o ran tai i'w galluogi i wneud dewisiadau'n seiliedig ar wybodaeth

4.3 Yn yr un modd ag y bydd y Strategaeth Cartrefi Gwag yn helpu i gyflawni'r Strategaeth Dai Leol, bydd y Strategaeth Dai Leol, yn ei thro, yn helpu i gyflawni'r Cynllun Corfforaethol. Mae'r Cynllun Corfforaethol, sy'n cwmpasu'r cyfnod rhwng 2017 a 2022 wedi ymrwymo i *'gynyddu ein cyflenwad tir a darparu tai.'*

5 Pam fod cartrefi'n dod ac yn aros yn wag?

5.1 Mae gan bob cartref gwag hanes, ac mae nifer o resymau pam fod cartrefi'n dod yn wag ac yn aros yn wag am amser hirach nag sydd ei angen. Gallai enghreifftiau o hyn gynnwys cartrefi lle mae anghydfod ynghylch y berchnogaeth, cartrefi y mae gan y perchnogion ymlyniad emosiynol atynt sy'n eu hatal rhag dychmygu unrhyw un arall yn byw ynddynt, ac eraill lle nad oes gan y perchnogion unrhyw gymhellant i ddod â thai yn ôl i feddiannaeth. Fel rhan o'n gwaith parhaus, byddwn yn ceisio cael gwell dealltwriaeth pam nad yw perchnogion yn cymryd camau i ddod â thai yn ôl i feddiannaeth, talu Treth y Cyngor ac yswiriant bob blwyddyn, a dewis peidio â derbyn y cymorth sydd ar gael.

5.2 Cynhaliwyd arolwg post ar gyfer cartrefi gwag yng Nghonwy yn Hydref 2018 a chasglwyd llawer o wybodaeth am gartrefi gwag y sir yn ogystal â'r wybodaeth a gesglir fel arfer ar gyfer Treth y Cyngor. Roedd yr arolwg yn gofyn am wybodaeth ynglŷn â chyflwr eiddo, sut a pham y daeth y tai'n eiddo i'r perchnog, eu bwriadau ar gyfer yr eiddo a ph'un ai y gallem gynnig cefnogaeth neu gymorth ai peidio i'w hannog i ddod ag ef yn ôl i feddiannaeth.

- 5.3 Mae dadansoddiad llawn o'r ymatebion i'r arolwg ar gael ar gais gan dîm y Strategaeth Dai (gweler adran 6.2 isod) ond mae'r prif ganfyddiadau wedi'u hamlinellu isod:

Cyfanswm arolygon a gyflwynwyd	1607
Arolygon a ddychwelwyd neu fath arall o gyswilt a wnaed	531
O blith yr ymatebion a ddaeth i law	Disgrifiodd 47% o berchnogion yr eiddo fel un oedd angen ei adnewyddu
	Disgrifiodd 16% o berchnogion yr eiddo fel un oedd angen gwelliannau cosmetig
	Dywedodd 37% fod modd byw yn yr eiddo yn ei gyflwr presennol
	Dywedodd 34% eu bod yn ceisio gwerthu'r eiddo
	Dywedodd 30% ei fod yn cael ei drwsio neu ei adnewyddu
	Dywedodd 13% eu bod yn bwriadu ei adnewyddu ar ryw bwynt
	Dywedodd 11% bod angen ei adnewyddu ond nad oedd ganddynt arian a bod hynny'n eu hatal rhag gwneud
	Dywedodd 4% o berchnogion eu bod yn ceisio rhentu'r eiddo

Cynghorwyd neu cyfeiriwyd yr holl berchnogion a ddywedodd yn eu hymateb y byddent yn croesawu cymorth i aildddefnyddio'r eiddo. Fel rhan o'n trefniadau monitro perfformiad, rydym yn mesur ac adrodd yn fewnol ac i Lywodraeth Cymru ar effaith ein hymyriadau.

6.0 Fydd y strategaeth yn targedu pob cartref gwag?

- 6.1 Ar hyn o bryd, mae gan y Cyngor un aelod o staff amser llawn sy'n gweithio'n benodol ar gartrefi gwag. Tra mai'r bwriad yw cysylltu â pherchnogion pob cartref gwag hirdymor yn y sir o leiaf unwaith, mae adnoddau cyfyngedig yn golygu nad yw'n bosibl gweithio'n ddwys ar bob eiddo. Hefyd, ni fydd pob eiddo'n ymofyn cyfranogiad dwys gan y Swyddog Tai Gwag er mwyn dod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd. Wedi dweud hynny, mae adborth diweddar gan aelodau'r cyhoedd ac asiantaethau partner yn awgrymu bod yn rhaid cynyddu adnoddau i ymdrin â thai gwag, os ydym ni am gael effaith sylweddol ar nifer yr eiddo gwag yn y sir. Byddwn felly'n ystyried sut y gellir cyflawni hyn, ond yn y cyfamser, byddwn yn canolbwyntio'n arbennig ar ymdrin ag eiddo gwag sy'n achosi problemau, eiddo gwag ym mandiau isaf Treth y Cyngor a'r ardaloedd crynodiad uchel.
- 6.2 Er nad yw targedu cartrefi ym mandiau isaf Treth y Cyngor bob amser yn arwain at gynnydd yn y cyflenwad tai fforddiadwy, rydym o'r farn bod eiddo o'r fath yn fwy tebygol o ddarparu cartrefi mwy fforddiadwy i'w rhentu a'u prynu o'i gymharu ag eiddo o werth uchel.
- 6.3 Er mwyn cefnogi hyn ymhellach, byddwn yn ymchwilio i gynlluniau sy'n ceisio sicrhau cysylltiad rhwng y cymorth a ddarparwn a'r eiddo a gynigir fel tai

fforddiadwy i aelwydydd cymwys.

- 6.4 Mae'n bosibl y bydd eiddo sydd mewn cyflwr anfoddhaol neu'r rhai sy'n achosi problemau am resymau eraill yn agored i gamau mwy ffurfiol, a rhoddir ystyriaeth mewn achosion o'r fath i ddefnyddio deddfwriaeth cynllunio a/neu dai fel ffordd o ddatrys y materion y maent yn eu cyflwyno.
- 6.5 Yn ogystal â chartrefi gwag hirdymor, mae nifer sylweddol o eiddo yn y sir sydd wedi'u cofrestru naill ai fel ail gartrefi neu gartrefi haf. Oni bai y gellir sefydlu nad ydynt yn gartrefi neu gartrefi haf (h.y. oherwydd eu bod heb eu dodrefnu neu fod y perchennog prin neu byth yn ymweld â nhw), ni fydd y rhain fel arfer yn cael eu hystyried o dan y Strategaeth Cartrefi Gwag.

7.0 Rhestru Cartrefi Gwag

- 7.1 Caiff gwybodaeth am gartrefi gwag hirdymor ei pharatoi'n gyfnodol ar sail cofnodion Treth y Cyngor, ac mae'n cynnwys y cartrefi hynny yn y sir sydd heb eu meddiannu am 6 mis neu fwy ar 1 Ebrill yn y flwyddyn gyfredol. Nid yw'r rhestr hon yn cynnwys eiddo sydd wedi'u tynnu o fandiau Treth y Cyngor gan y Swyddfa Brisiol. Wedi dweud hynny, yn aml rydym yn ymwybodol o eiddo o'r fath, naill ai drwy wybodaeth leol, neu o ganlyniad i gwynion gan y cyhoedd oherwydd bod eu cyflwr yn wael.

- 6.2 gwahoddir unrhyw un â gwybodaeth am gartref gwag i roi gwybod i ni drwy'r dulliau canlynol:
 - Trwy lythyr i'r Strategaeth Tai, Gwasanaethau Rheoleiddio a Thai, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, PO Blwch 1, Conwy, LL30 9GN
 - Trwy ffonio 01492 574235
 - Trwy e-bostio housingstrategy@conwy.gov.uk

8.0 Cysylltu â pherchnogion ynghylch cartref gwag

- 8.1 Ar ôl nodi bod eiddo'n wag, bydd yr ymdrechion cychwynnol yn canolbwyntio ar gysylltu gyda'r perchnogion a chynnig cymorth a chynghori priodol. Wrth ystyried y ffordd orau i ymdrin â phob achos, cydnabyddir bod amgylchiadau perchnogion, a'r rhesymau dros pam bod eu heiddo'n wag, yn amrywio'n helaeth. O ganlyniad, byddwn yn anelu at deilwra'r cyngor a gynigir i adlewyrchu anghenion ac amgylchiadau bob perchennog. Dylid nodi, pan fo eiddo mewn cyflwr gwael ac yn cael effaith niweidiol ar y gymdogaeth leol, byddwn yn ystyried anghenion y gymuned ehangach a'r rhai a gaiff eu heffeithio gan yr eiddo er mwyn llywio ein hymdriniaeth â'r perchennog.

- 8.2 I berchnogion sy'n ystyried rhentu, gellir cynghori ynghylch:

- y safon y dylai cartref ei chyrraedd er mwyn cael ei rentu.
- sut i fod yn landlord da, yn cynnwys cyfeirio at Achredu Landlordiaid, Rhentu Doeth Cymru, a chymdeithasau landlordiaid megis NRLA (Cymdeithas Landlordiaid Preswyl Cenedlaethol)
- sut i osod eiddo, yn cynnwys gwybodaeth am HAWS, gwasanaeth gosod tai a sefydlir ac a reolir ar y cyd gan

Gymdeithas Tai Cartrefi Conwy a'r Cyngor

- unrhyw gymorth ariannol a allai fod ar gael gan y Cyngor neu gyrff allanol tuag at gost adnewyddu, ailwampio neu addasu.

Wrth ddatblygu'r strategaeth hon, rydym yn cydnabod y rôl mae'r sector rhentu preifat yn ei chwarae mewn perthynas â bodloni anghenion tai yn y sir. Mewn ymateb i hynny, rydym yn gobeithio datblygu pecynnau cymorth priodol i landlordiaid sydd ag eiddo gwag, gan ddefnyddio cyfleoedd a gynigir gan Fforwm Landlordiaid Conwy er mwyn gwneud hynny.

8.3 I berchnogion sy'n ystyried byw yn yr eiddo fel eu cartref gellir cyngori ynghylch:

- gwaith trwsio ac adnewyddu
- unrhyw gymorth ariannol a allai fod ar gael tuag at gostau'r gwelliannau angenrheidiol.
- llythyrau consesiwn TAW os yw'r eiddo wedi bod yn wag am 2 flynedd cyn dechrau'r gwaith.

8.4 Ym mhob achos, dim ond cyngor mewn perthynas â materion sydd o fewn cylch gorchwyl y Cyngor y gallwn ei gynnig, ac felly, fel arfer nid yw'n bosibl i ni gynnig cyngor cyfreithiol ar faterion sifil fel anghydfod ynghylch perchnogaeth neu derfynau. Pan fo materion o'r fath yn rhan o'r rheswm bod eiddo'n wag, byddwn yn annog y partion sydd ynghlwm â'r eiddo i geisio cyngor cyfreithiol annibynnol.

9.0 Cymorth ariannol ar gyfer perchnogion cartrefi gwag

9.1 Er nad yw'r Cyngor bellach yn gallu cynnig grantiau adnewyddu o'r math a gynigiwyd yn y gorffennol, rydym yn edrych ar fathau eraill o gymorth ariannol arloesol i helpu perchnogion cartrefi gwag. Bydd gwybodaeth am unrhyw gynlluniau newydd yn cael eu cyhoeddi ar wefan y Cyngor pan fyddant ar gael.

9.2 Ers 2012/2013, mae Llywodraeth Cymru wedi darparu arian i alluogi i Gyngorau Cymru gynnig benthyciadau di-log i helpu perchnogion cymwys i dalu costau gwaith i godi cartrefi gwag i safon sy'n eu galluogi i'w rentu neu ei werthu. Mae'r cynllun hwn, Troi Tai'n Gartrefi, hefyd yn cynnig benthyciadau tuag at gostau'n gysylltiedig ag addasu eiddo amhreswyl gwag yn gartrefi newydd.

9.3 Mae'r benthyciadau'n seiliedig ar gymhwysedd a chost wirioneddol y gwaith, hyd at uchafswm o £25,000 i bob uned llety. Os gwerthir eiddo ar ôl cwblhau'r gwaith, mae'r benthyciadau'n ddi-log ac yn ad-daladwy ar ddiwedd y 2 flynedd (neu pan werthir yr eiddo, pa un bynnag yw'r cynharaf), ac os rhentir eiddo ar ôl cwblhau'r gwaith, mae'r benthyciadau'n ad-daladwy o fewn 5 mlynedd. Os yw landlord yn fodlon cynnig hawliau enwebu i Gymdeithas Tai leol a chytuno ar rent fforddiadwy, mae'n bosibl ymestyn cyfnod ad-dalu'r benthyciad i uchafswm o 10 mlynedd.

- 9.4 Nid yw'n bosibl defnyddio benthyciadau Troi Tai'n Gartrefi ar gyfer eiddo y bwriedir eu defnyddio ar gyfer defnydd preswyl tymor byr fel cartref gwyliau neu AirBnB, neu os yw'r perchennog yn bwriadu byw yn yr eiddo ar ôl i'r gwaith gael ei gwblhau.

9.5 Dadansoddi cynllun benthyciadau Troi Tai'n Gartrefi

Mae dadansoddiad llawn o'r cynllun benthyciadau ar gael ar gais gan dîm y Strategaeth Tai (gweler adran 6.2 uchod), ond mae'r prif ganfyddiadau i'w gweld isod:

Cyfanswm nifer y benthyciadau a gyflwynwyd	26
Benthyciadau a gymeradwywyd ond nas talwyd eto	4
Nifer y benthyciadau a ad-dalwyd yn llawn	16
Nifer y benthyciadau angen eu talu	1
Lleoliad eiddo lle rhoddwyd benthyciad	Arfordirol 21 Gwledig 5
Perchnogaeth eiddo	Unigolion 18 Cwmni 5 Ymddiriedolwyr 1
Gwerth cyfartalog benthyciad	£38,316
Cyfanswm nifer y cartrefi sydd wedi elwa ar y cynllun (benthyciadau eisoes wedi'u rhoi)	52
Gwerth y benthyciadau a roddwyd	£1,121,661.00

9.6 Gwelliannau i'r Cartref

Mae ail gynllun benthyciadau (sydd hefyd yn cael ei ariannu gan Lywodraeth Cymru) sef Benthyciadau ar gyfer Gwella Tai, yn rhoi benthyciadau di-log i berchen-feddiannydd tuag gostau gwaith sy'n cyfrannu at sicrhau bod cartref yn 'gynnes ac yn ddiogel'. Gallai prynwyr cartrefi gwag sy'n bwriadu byw yn yr eiddo fel eu prif gartref wneud cais am fenthyciad o dan y cynllun hwn, yn amodol ar asesu eu gallu i fforddio ad-dalu benthyciadau yn rheolaidd a'r ecwiti ar gael yn yr eiddo.

- 9.7 Ceir rhestr wirio yn Atodiad 2 sy'n rhoi mwy o wybodaeth am gymhwysedd posibl ar gyfer y ddau gynllun. Fel arall, i drafod cartref gwag, cysylltwch â Thîm y Strategaeth Tai (gweler adran 6.2 uchod).

9.8 Trwsio a Phrydlesu

Un ffordd o sicrhau bod cartref gwag yn cynnig tŷ fforddiadwy unwaith y mae'n barod i fyw ynddo yw darparu math o gymorth ariannol i'r perchennog sy'n galw am hawliau enwebu i Gymdeithas Tai. Un math o drefniant fel hyn yw'r cynllun 'trwsio a phrydlesu', lle mae Cymdeithas Tai'n adnewyddu cartref gwag ac yna'n ei brydlesu gan y perchennog am gyfnod penodol) a bennir gan gost y gwaith ac amcangyfrif o'r cyfnod talu'n ôl) nes ei fod wedi adennill ei gost ariannol. Yn ystod y tymor prydlesu, bydd yr eiddo'n cael ei osod ar rent fforddiadwy i aelwydydd ag angen cartref arnynt. Ar hyn o bryd rydym mewn trafodaeth gyda Chymdeithas Tai leol i asesu hyfywedd cynllun 'trwsio a phrydlesu'.

9.9 Ymrwymiad Llywodraeth Cymru i Leihau Carbon

Yn 2019, derbyniodd Llywodraeth Cymru darged y Pwyllgor ar Newid Hinsawdd i leihau allyriadau carbon o 95% erbyn 2050, gydag uchelgais bellach i i'w lleihau i 'sero-net' erbyn yr un dyddiad. Er mai dim ond canran o allyriadau a ddaw o'r stoc tai, mae effeithlonrwydd ynni cartrefi yn flaenoriaeth i Gonwy, yn nhermau ei ymrwymiad i leihau carbon, ac i sicrhau y gall aelwydydd elwa ar gynhesrwydd fforddiadwy a pheidio â bod yn agored i dlodi tanwydd. Gellir defnyddio'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi a'r cynllun Gwella Cartrefi i ariannu mesurau i wella effeithlonrwydd ynni cartrefi, a, lle y bo'n briodol, technoleg ynni adnewyddadwy.

10. TAW ar gyfer adnewyddu anheddau gwag

Os yw annedd wedi bod yn wag (heb ei feddiannu) am o leiaf ddwy flynedd yn union cyn dechrau unrhyw waith adnewyddu, gallai'r perchennog elwa ar ostyngiad o 5% yng nghyfradd TAW am wasanaethau cymwys yn gysylltiedig ag adnewyddu'r eiddo. Mae gwybodaeth bellach yn Hysbysiad TAW 708 y gellir ei lawrlwytho o'r rhyngwyd. Yn gyffredinol, bydd Cyllid a Thollau EM yn gofyn am gadarnhad ysgrifenedig gan Swyddog Cartrefi Gwag y Cyngor fod y cartref wedi bod yn wag am y cyfnod gofynnol cyn i'r gwaith ddechrau.

11. Camau Gorfodi

- 11.1 Er bod y rhan fwyaf o berchnogion eiddo yn ymateb yn gadarnhaol i'r cyngor a chymorth yr ydym yn eu darparu, mae eraill yn methu ag ymgysylltu, ac mewn rhai achosion, yr unig ffordd o sicrhau canlyniad llwyddiannus yw gofyn i'r Cyngor gymryd camau ffurfiol. Mae hyn yn arbennig o berthnasol pan fo cyflwr eiddo yn achosi niwsans neu ddirywiad i eiddo cyfagos, neu pan fo edrychiad yr eiddo yn cael effaith niweidiol ar amwynder yr ardal honno. Mae adborth gan aelodau'r cyhoedd yn awgrymu bod angen gwneud mwy o ran gorfodi tai gwag sydd mewn cyflwr gwael, neu sydd wedi bod yn wag am gyfnod hirach na'r angen. Ar gyfer eiddo o'r fath, bydd y Cyngor yn ystyried defnyddio un neu fwy o'r pwerau a restrir isod fel ffordd i sicrhau bod materion yn cael sylw.

11.2 Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag (EDMOs)

Mae'r Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag, a gyflwynwyd gan Ddeddf Tai 2004, yn rhoi pŵer i Awdurdod Lleol weithredu os nad yw landlord preifat yn gwneud hynny.

11.3 Deddf Cyfraith Eiddo 1925

Mae Deddf Cyfraith Eiddo 1925 yn galluogi i Awdurdod Lleol adennill dyled berthnasol yn ymwneud â thai trwy gael gorchymyn gan y llys i werthu'r eiddo.

11.4 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 adran 215

Mae Adran 215 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn galluogi i Awdurdod Lleol gymryd camau os yw'r tir yn flêr ac yn effeithio ar amwynder yr ardal.

- 11.5 Adran 79 o Ddeddf Adeiladu 1984 – mae'n galluogi i Awdurdod Lleol gymryd camau mewn perthynas ag adeiladau adfeiliedig neu druenus a safleoedd wedi'u hesgeuluso.

- 11.6 Adran 76 o Ddeddf Adeiladu 1984 – mae'n galluogi i Awdurdod Lleol gymryd camau mewn perthynas ag eiddo diffygiol sy'n amharu ar iechyd neu'n achosi niwsans
- 11.7 Adran 77 o Ddeddf Adeiladu 1984 – mae'n galluogi i Awdurdod Lleol gymryd camau mewn perthynas ag adeiladau peryglus
- 11.8 Adran 80 o Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 – mae'n galluogi i Awdurdod Lleol gymryd camau mewn perthynas â niwsans statudol
- 11.9 Deddf Tai 2004 (Rhan I) – y System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai

Mae'r ddeddfwriaeth hon yn galluogi i Awdurdod Lleol asesu'r risg i iechyd a diogelwch yn sgil eiddo i'w feddianwyr, darpar feddianwyr neu ymwelwyr, a chymryd camau priodol i sicrhau bod perchennog yr eiddo'n cywiro neu leihau'r risg i lefel dderbyniol.

- 11.10 Deddf Atal Difrod gan Blâu 1949 - mae'n gosod dyletswydd ar Awdurdodau Lleol i reoli llygod a llygod mawr, ac mae'n rhoi pwerau i Awdurdod Lleol orfodi perchnogion a/neu feddianwyr i gymryd camau i gadw'r eiddo heb lygod mawr a llygod.
- 11.11 Deddf Tai 1985 adran 17 – mae'n galluogi i Awdurdod Lleol brynu tai, neu adeiladau a allai fod yn addas fel tai, ynghyd ag unrhyw dir lle mae'r tai neu'r adeiladau.
- 11.12 Yn gyffredinol, cyn defnyddio unrhyw un o'r pwerau cyfreithiol uchod, bydd y Cyngor yn ystyried:
- amgylchiadau'r achos a ph'un ai a yw'r sail ar gyfer defnyddio'r pŵer yn cael ei fodloni'n ddigonol
 - y graddau y mae'r eiddo dan sylw'n creu problem neu niwsans i eiddo gerllaw neu eu meddianwyr
 - p'un ai a yw'r llwybr gweithredu a ddewisir yn gymesur yn yr amgylchiadau

12.0 Prynu cartrefi gwag

Mae gan y Cyngor gwmpas cyfyngedig iawn i brynu cartrefi gwag, ac mae'n gwneud hynny gydag arian a neilltuir gan Lywodraeth Cymru i helpu i ddatblygu tai fforddiadwy. Pan fo'r arian hwn, sef Grant Tai Cymdeithasol ar gael a bod eiddo gwag addas wedi'i nodi, bydd Cymdeithas Tai fel arfer yn seilio unrhyw gynnig o bris ar brisiad annibynnol o'r eiddo yn ei gyflwr ar adeg y cynnig, gan gyfeirio at ganllawiau cost a baratowyd gan Lywodraeth Cymru.

- 12.1 Lle y bo'n bosibl, bydd y Grant Tai Cymdeithasol yn cael ei dargedu ar gyfer eiddo gwag a fydd yn diwallu anghenion aelwydydd sydd mewn sefyllfa na ellir ei bodloni'n hawdd drwy gyflenwad y stoc tai cymdeithasol presennol - yn arbennig teuluoedd mawr ag angen 4 neu fwy ystafell wely arnynt, ac

aelwydydd lle mae anabledd yn golygu na ellir addasu'r stoc bresennol yn briodol.

Am fwy o wybodaeth, cysylltwch â'r Adran Strategaeth Tai fel yn adran 6.2 uchod.

13 Monitro ac adolygu Gweithrediad y Strategaeth Cartrefi Gwag

13.1 Y Gweithgor Cartrefi Gwag sy'n gyfrifol am weithredu'r Strategaeth Cartrefi Gwag, ac mae'n cynnwys swyddogion o wahanol adrannau'r Cyngor, yr asiantaethau y mae'n gweithio mewn partneriaeth â nhw, ac aelodau etholedig. Bydd y grŵp yn adrodd ynghylch cynnydd bob chwarter yn erbyn y Cynllun Gweithredu (gweler adran 5) i'r Grŵp Darparu Tai Fforddiadwy, a fydd yn ei dro'n adrodd i'r Bartneriaeth Dai Strategol.

13.2 Cyflwynir adroddiad cynnydd blynyddol i Bwyllgor Craffu Economi a Lle y Cyngor.

14.0 Cydraddoldebau

14.1 Wrth ymgymryd â'i waith ar gartrefi gwag, mae'r Cyngor yn awyddus i sicrhau nad yw'n gwahaniaethu'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, yn fwriadol neu'n anfwriadol, yn erbyn unrhyw un ar sail rhyw, tueddfryd rhywiol, ar sail drawsrywiol, hil, tarddiad cenedlaethol neu ethnig, cenedl, crefydd, oed, anabledd neu salwch. Ceisiwn gydymffurfio â'r holl ddeddfwriaethau cydraddoldebau perthnasol a monitro unrhyw gamau a gymerir mewn perthynas â'r strategaeth ar ei heffaith ar y grwpiau nodweddion gwarchodedig er mwyn sicrhau na wahaniaethir yn derbyn unrhyw unigolyn nac unrhyw grŵp o bobl.

14.2 Cesglir data monitro cydraddoldebau gan bob perchennog sy'n cysylltu neu y cysylltir â nhw mewn perthynas ag anheddau gwag, a chaiff canlyniad pob cysylltiad ei fonitro i sicrhau ein bod yn cydymffurfio â deddfwriaeth cydraddoldebau.

Atodiad 1 - Astudiaethau Achos

Astudiaeth 1 – fflat gwag uwchlaw eiddo manwerthu

Mae'r eiddo wedi'i leoli yng nghanol tref ac mae'n cynnwys siop ar y llawr daear a fflat ar y llawr cyntaf sydd wedi bod yn wag ers 20 mlynedd neu fwy. Roedd newid perchnogaeth yr eiddo wedi arwain at y perchnogion newydd yn holi am y posibilrwydd o grant neu gefnogaeth ariannol arall a all fod ar gael i wneud defnydd o'r eiddo gwag unwaith eto. Cafodd y perchnogion wybodaeth am y cynllun benthyciad Troi Tai'n Gartrefi, a derbyniwyd cais yn dilyn hynny. Unwaith y cafodd y benthyciad ei gymeradwyo, roedd y perchnogion wedi cysylltu â chontractwyr o'u dewis i ymgymryd â'r gwaith angenrheidiol i drosi fflat un llawr i fflat deulawr. Unwaith y cwblhawyd y gwaith yn unol â rheoliadau adeiladu, cafodd yr eiddo ei hysbysebu ar gyfer ei osod ar y farchnad agored, a bellach mae yna denant bodlon iawn yn byw yno. Mae'r benthyciad wnaeth y perchnogion ei dderbyn yn ddi-log (ar yr amod ei fod yn cael ei ad-dalu'n llawn o fewn amserlen y cytunwyd arni o 5 mlynedd). Yn ogystal, gall y perchnogion ddewis naill ai i wneud taliadau rheolaidd tuag at y benthyciad neu i dalu'r swm yn llawn ar unrhyw bwynt cyn diwedd y tymor y cytunwyd arno.

Astudiaeth 2 – gwagu bwthyn lled-adfeiliedig gyda thir

Mae'r eiddo wedi bod yn wag ers dros 10 mlynedd yn dilyn marwolaeth y perchennog. Roedd gwybodaeth leol yn awgrymu nad oedd gan y perchennog berthnasau yn fyw felly nid oedd yr ystâd wedi'i weinyddu. Cafodd yr eiddo ei dynnu i sylw'r Cyngor a gwnaed ymholiadau am amgylchiadau'r perchennog diweddar. Ar ôl sylweddoli nad oedd wedi byw yn yr eiddo adeg ei farwolaeth, cysylltwyd â pherchnogion ei lety diwethaf a chadarnhawyd natur ei feddiannaeth yno. Cafodd y mater ei gyfeirio i Adran Gyfreithiol y Cyngor, wnaeth ei drosglwyddo i Gyfreithiwr Trysorlys Ei Mawrhydi (adran Bona Vacantia) sy'n delio gydag ystadau pobl sydd wedi marw heb ewyllys a heb unrhyw un yn gweithredu ar eu rhan. Drwy ddefnyddio asiantwyr olrhain, roedd Cyfreithiwr y Trysorlys yn gallu dod o hyd i berthynas pell yr ymadawedig, a gadarnhawyd oedd yn gymwys i elwa o'r ystâd. Unwaith y cafodd holl faterion cyfreithiol eu cwblhau, cafodd yr eiddo ei restru ar gyfer arwerthiant a gwerthwyd am swm sylweddol uwch na'r pris awgrymedig.

Atodiad 2

Rhestr Wirio cymhwysedd Troi Tai'n Gartrefi a Gwella Tai



