Cyngor Bwrdeistref Sirol

Pen-y-bont ar Ogwr

**Strategaeth Eiddo Gwag**

**2019-2023**



Cynnwys

[Cyflwyniad 3](#_Toc33541688)

[Diben y strategaeth 3](#_Toc33541689)

[Effeithiau eiddo gwag 4](#_Toc33541690)

[Achosion eiddo gwag 4](#_Toc33541691)

[Manteision defnyddio eiddo gwag unwaith eto 4](#_Toc33541692)

[Diffiniad a chyd-destun 5](#_Toc33541693)

[Diffiniad cenedlaethol o eiddo gwag 5](#_Toc33541694)

[Y farchnad dai leol 6](#_Toc33541695)

[Nifer yr eiddo gwag 7](#_Toc33541696)

[Lleoliad eiddo gwag 8](#_Toc33541697)

[Eiddo gwag a’r angen am dai 10](#_Toc33541698)

[Dull y Cyngor 12](#_Toc33541699)

[Sut y mae’r Cyngor yn blaenoriaethu eiddo gwag 13](#_Toc33541700)

[Nodau ac amcanion 15](#_Toc33541701)

[Gweithdrefn eiddo gwag yn dilyn atgyfeiriad cychwynnol 18](#_Toc33541702)

[Monitro’r strategaeth 19](#_Toc33541703)

[Manylion cyswllt 19](#_Toc33541704)

[Hysbysiad Preifatrwydd 19](#_Toc33541705)

[Atodiad 1 – Camau Gorfodi 21](#_Toc33541706)

[Gwerthu Gorfodol 21](#_Toc33541707)

[Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag 21](#_Toc33541708)

[Gorchmynion Prynu Gorfodol 26](#_Toc33541709)

[Adran 215 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 27](#_Toc33541710)

[Deddf Adeiladu 1984 28](#_Toc33541711)

[Adran 80 o Ddeddf Diogelu’r Amgylchedd 1990 31](#_Toc33541712)

[Deddf Tai 2004 31](#_Toc33541713)

## Cyflwyniad

### Diben y strategaeth

Diben y strategaeth hon yw nodi sut y bydd Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr (“y Cyngor”) a’i bartneriaid yn ceisio lleihau nifer yr eiddo gwag ar draws y Fwrdeistref Sirol a helpu i gyfrannu tuag at y tai sydd ar gael ar werth neu i’w rhentu.

Canolbwynt y strategaeth hon yw eiddo preswyl sector preifat gwag y gellid ei ddefnyddio unwaith eto fel tai preswyl. Er y gall eiddo masnachol hefyd fod yn wag, mae angen dull mwy penodol er mwyn gallu ei ddefnyddio unwaith eto fel eiddo masnachol economaidd hyfyw, felly nid yw’n rhan o’r strategaeth hon. Fodd bynnag, bydd eiddo masnachol y gellir ei droi’n llety preswyl yn cael ei ystyried ond nid yw wedi’i gynnwys yn niffiniad presennol Llywodraeth Cymru a dangosyddion perfformiad cenedlaethol ar gyfer defnyddio eiddo gwag unwaith eto.

Mae’r farchnad dai yn weddol symudol a bydd bob amser eiddo gwag ar werth neu i’w rentu nad oes angen unrhyw ymyrraeth yn eu cylch. Eiddo yw hwn sy’n wag am lai na chwe mis yn gyffredinol. Er nad yr eiddo hwn yw brif bwyslais y Cyngor, gall fod yn bryder o hyd os bydd yn aros yn wag am gyfnod maith o amser neu os bydd ei gyflwr yn dirywio.

Mae’r Cyngor wedi ymrwymo i fynd i’r afael â malltod eiddo gwag ac yn mabwysiadu dull rhagweithiol trwy weithio gyda pherchnogion i ddefnyddio eiddo gwag unwaith eto. Fodd bynnag, os bydd eiddo yn parhau i fod yn wag, mewn cyflwr gwael, yn niweidiol neu’n niwsans i’r gymuned, bydd y Cyngor yn ystyried defnyddio ei bwerau deddfwriaethol i unioni’r effaith niweidiol ar y gymuned a defnyddio’r eiddo unwaith eto.

Er bod gan nifer o wasanaethau yn y Cyngor wahanol brosesau, pwerau a pholisïau y gallant eu defnyddio, mae defnyddio eiddo gwag unwaith eto yn gyfrifoldeb corfforaethol. Bydd y gwasanaethau hyn yn gweithio mewn ffordd fwy cydgysylltiedig felly, fel un Cyngor i gyflawni nodau ac amcanion y strategaeth hon.

### Effeithiau eiddo gwag

Mae eiddo gwag yn adnodd sy’n cael ei wastraffu. Er efallai nad yw bob amser yn cael ei adael mewn cyflwr gwael, ceir effeithiau bob amser, a gellir crynhoi’r rhain yn dri ffactor:

* **cymdeithasol,** fel troseddau sy’n cynnwys tanau bwriadol, graffiti, sgwatio, yn ogystal â llai o hyder ymhlith y cyhoedd yn yr ardal neu’r Cyngor
* **amgylcheddol,** gan gynnwys pla cnofilod, tipio anghyfreithlon, strwythurau peryglus, ac argraff wael o’r ardal
* **economaidd,** fel costau atgyweirio, beichiau cynyddol ar adnoddau cynghorau, dibrisio eiddo, atal buddsoddiad

### Achosion eiddo gwag

Ceir llawer o resymau pam mae eiddo yn wag a gellir crynhoi’r rhain yn dri ffactor:

* **Rhesymau unigol**, fel perchnogaeth ansicr yn dilyn marwolaeth, methdaliad, perchnogion yn mynd i’r ysbyty neu’r carchar, neu ddiffyg gwybodaeth am berchennog.
* **Rhesymau wedi’u seilio ar eiddo** fel buddsoddiadau heb eu gwireddu, neu waith trwsio ac ailwampio yn rhy ddrud.
* **Rhesymau marchnad dai** fel ardaloedd o alw isel, ardaloedd o orgyflenwad neu eiddo ag ecwiti negyddol.

### Manteision defnyddio eiddo gwag unwaith eto

Gall defnyddio eiddo gwag unwaith eto gyfrannu at:

* Greu incwm rhent neu werthu, yn hytrach na bod eiddo yn ased gwastraff
* Cynyddu gwerthoedd eiddo
* Lleihau fandaliaeth, tanau bwriadol neu sgwatio, ac ofn o drosedd
* Gwella hyfywedd a bywiogrwydd canol trefi
* Creu ymdeimlad cynyddol o gymuned
* Rhoi hwb i’r cyflenwad o dai fforddiadwy o ansawdd da
* Cefnogi marchnadoedd tai cryf a chytbwys a chynaliadwyedd cymunedol
* Gwella’r amgylchedd lleol
* Creu cyfleoedd hyfforddiant a swyddi
* Cynyddu refeniw y dreth gyngor fel y gall y Cyngor gynnig gwasanaeth gwell

## Diffiniad a chyd-destun

### Diffiniad cenedlaethol o eiddo gwag

Prif ganolbwynt y strategaeth hon yw defnyddio eiddo preswyl sydd wedi bod yn wag yn hirdymor unwaith eto. Diffinnir hwn fel **eiddo preswyl sector preifat sy’n agored i dalu’r dreth gyngor ac wedi bod heb ei feddiannu am gyfnod o chwe mis neu fwy**. Daw’r diffiniad hwn o’r Mesur Atebolrwydd Cyhoeddus cenedlaethol sy’n galluogi awdurdodau lleol i roi cyfrif o’u perfformiad i’r cyhoedd. Mae’r mathau canlynol o eiddo wedi eu heithrio o’r diffiniad hwn:

* Ail gartref neu gartref gwyliau
* Eiddo y mae unrhyw un o’r canlynol yn berchen arno:
  + Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig;
  + Yr Heddlu a’r Lluoedd Arfog;
  + Y Gwasanaeth Iechyd Gwladol;
  + Prifysgolion a cholegau;
  + Awdurdodau lleol a llywodraeth;
  + Ystad y Goron;
  + Eglwysi a chyrff crefyddol eraill
* Eiddo sydd yn cael ei ddefnyddio ond at ddibenion dibreswyl
* Eiddo sydd wedi ei ddad-fandio gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio[[1]](#footnote-1)

Daw gwybodaeth am eiddo gwag o ddata’r dreth gyngor, lle mae perchnogion wedi rhoi gwybod i’r Cyngor bod yr eiddo yn wag.

### Y farchnad dai leol

Ceir tua 63,762 o eiddo preswyl ym Mwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr[[2]](#footnote-2). Yn fras, mae:

* 73% yn eiddo i berchen-feddianwyr
* 13% wedi’u rhentu’n breifat
* 14% wedi’u rhentu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig

Nid yw’r Cyngor yn landlord cymdeithasol cofrestredig mwyach gan nad yw’n berchen ar unrhyw eiddo preswyl, ar ôl trosglwyddo ei stoc dai i Gymdeithas Tai Cymoedd i’r Arfordir ym mis Medi 2003.

Gellir nodi ardal y Fwrdeistref Sirol mewn dwy ran. Mae’r rhan ddeheuol yn llain arfordirol poblog iawn gan gynnwys trefi Pen-y-bont ar Ogwr a Phorthcawl, ynghyd â’r ardaloedd trefol eraill sy’n agos at Draffordd yr M4. Mae’r rhan ogleddol yn ardal fwy gwledig, mynyddig a llai hygyrch, gyda thri chwm yn ymestyn o’r gogledd i’r de, a’r pellaf i’r gorllewin ohonynt yn cynnwys tref Maesteg. Ceir gwahaniaethau mawr o ran prisiau tai ac amodau economaidd rhwng ardaloedd y de a’r gogledd.

Ceir tair ardal marchnad dai yn y Fwrdiestref Sirol, sef;

* Aneddiadau’r Gorllewin, Cwm Ogwr, Cwm Garw a Chwm Llynfi Uchaf (y cymoedd â’r prisiau tai isaf)
* Porthcawl a Chefn Gwlad (yr ardaloedd arfordirol â’r prisiau tai uchaf)
* Pen-y-bont ar Ogwr, Pencoed a’r Gefnwlad[[3]](#footnote-3)

Mae tua 60% o’r eiddo preswyl sector preifat yn y Fwrdeistref Sirol yn dai pâr neu’n dai teras. Hefyd, tua 6% yn unig o eiddo preswyl sector preifat sy’n llety llai fel fflatiau. Mae’r rhan fwyaf o eiddo sector preifat (tua 80%) dros 40 oed[[4]](#footnote-4). Mae’r rhain yn ffactorau arwyddocaol gan eu bod yn awgrymu bod y rhan fwyaf o’r eiddo gwag yn debygol o fod yn dai mwy sydd dros 40 oed.

### Nifer yr eiddo gwag

Ym mis Ebrill 2018, roedd 1296 o eiddo preswyl sector preifat wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy, a oedd yn 2% o eiddo preswyl Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr.

Mae nifer yr eiddo preswyl sector preifat gwag wedi aros yn weddol gyson dros y blynyddoedd diwethaf ac felly bydd y ffigur hwn o 1296 yn cael ei ddefnyddio fel y llinell sylfaen y bydd y Cyngor yn ei defnyddio i fesur perfformiad y strategaeth. Bydd cadarnhau bod hwn yn ffigur cywir yn cael sylw fel amcan yn y strategaeth hon yn y dyfodol.

Mae eiddo preswyl sector preifat wedi bod yn wag am ddwy flynedd neu fwy ac mae’r eiddo hwn yn fwy tebygol o arwain at oblygiadau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd negyddol, felly mae angen rhoi sylw penodol iddo. Mae hyn yn arbennig o wir pan nad oes bwriad ei ddefnyddio unwaith eto.

### Lleoliad eiddo gwag

Fel y gellir gweld o’r siart uchod, mae’r rhan fwyaf o’r eiddo gwag yng nghanol trefi Maesteg, Porthcawl a Phen-y-bont ar Ogwr ac yn gyfagos, ac mae’n cynrychioli 50% o’r eiddo gwag yn y Fwrdeistref Sirol. Mae hyn yn awgrymu y byddai’n fuddiol canolbwyntio’n benodol ar yr ardaloedd hyn er mwyn meithrin canol trefi bywiog a hyfyw a chefnogi economi lwyddiannus. Gall byw’n agos at amwynderau canol tref hefyd helpu i wneud eiddo yn fwy dymunol i’w werthu neu rentu ac felly mae’r eiddo yn fwy tebygol o gael ei ddefnyddio unwaith eto. Fodd bynnag, eiddo gwag ar draws y Fwrdeistref Sirol gyfan yw canolbwynt cyffredinol y strategaeth hon o hyd.

Er ei bod yn bwysig canolbwyntio ar ardaloedd sydd â’r nifer mwyaf o eiddo gwag ac sydd hefyd â mwy o botensial o gael eu defnyddio unwaith eto oherwydd eu lleoliad, mae hefyd yn bwysig nodi bod yna ardaloedd â dwysedd uwch o eiddo gwag. Mae hyn yn arbennig o amlwg yn ardaloedd y cymoedd, fel Cwm Ogwr lle mae 4.59% o eiddo sector preifat yn wag a Chwm Garw lle mae 3.23% yn wag. I gymharu, mae 1.77% o eiddo sector preifat yn wag yn Nhref Pen-y-bont ar Ogwr; 2.95% ym Mhorthcawl a 3.44% yng Nghwm Llynfi (Maesteg).

Mae gan bob ardal o’r Fwrdeistref Sirol ei nodweddion daearyddol, cymdeithasol ac economaidd arbennig ei hun a fydd yn cael effaith ar y farchnad dai yn yr ardaloedd hynny. Er enghraifft, ym mis Gorffennaf 2018, £97,036 oedd gwerth cyfartalog eiddo yng Nghwm Ogwr a £115,730 ym Maesteg. Roedd ffigurau’r ddwy ardal hyn yn is o lawer na gwerth cyfartalog eiddo yng Nghymru a oedd yn £190,210. I gymharu, £251,851 oedd gwerth cyfartalog eiddo ym Mhorthcawl ym mis Gorffennaf 2018[[5]](#footnote-5). Bydd gwerth eiddo gwag yn ffactor o ran pa un a ellir ei ddefnyddio unwaith eto, gan efallai y bydd ychydig neu ddim ecwiti i gael gafael ar gyllid i wneud gwaith atgyweirio ar yr eiddo.

Roedd Cwm Ogwr a Maesteg yn hen gymunedau glofaol a cheir llai o gyfleoedd gwaith yn yr ardaloedd hyn yn sgil dirywiad y diwydiant glo. Hefyd, mae’n anoddach cyrraedd y rhwydwaith rheilffyrdd canolog a thraffordd yr M4. Mae’r ffactorau hyn yn cael effaith ar y farchnad dai yn yr ardaloedd hyn a bydd angen eu hystyriaeth wrth roi sylw i eiddo gwag yn y lleoliadau hyn.

Mae Porthcawl, ar y llaw arall, yn ardal arfordirol fwy cefnog. Fel cyrchfan gwyliau, mae twristiaeth yn chwarae rhan yn economi Porthcawl gan gynnig cyfleoedd gwaith tymhorol. Fodd bynnag, gan fod prisiau tai yn llawer uwch, gall ei gwneud yn anoddach i bobl ymuno â’r farchnad dai yn yr ardal hon ac mae hyn hefyd yn arwain at berchnogion yn meddu ar eiddo gwerth uchel heb ddim cyfalaf i wneud gwaith atgyweirio.

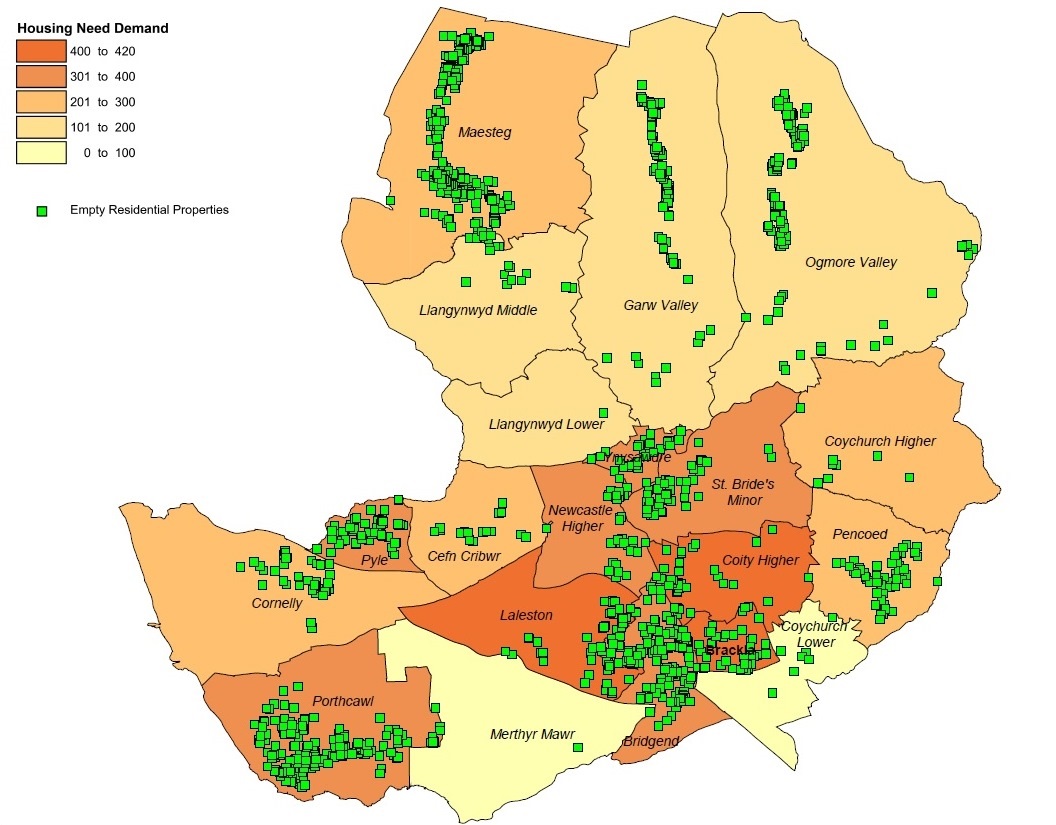
### Eiddo gwag a’r angen am dai

Gall defnyddio eiddo gwag unwaith eto gyfrannu at ddiwallu’r angen am dai yn y Fwrdeistref Sirol. Ceir gwahanol fathau o anghenion o ran tai, fel yr angen am dai i’w prynu, yr angen am dai i’w rhentu yn y sector preifat a’r angen am dai fforddiadwy fel tai rhent cymdeithasol neu dai canolradd (sef tai am gost sy’n uwch na thai rhent cymdeithasol, ond yn is na thai rhent preifat neu dai sydd ar werth am werth marchnad. Gall tai canolradd gynnwys tai cost isel sydd ar werth ac i’w rhentu’n ganolradd).

Nid oes un ateb ar ei ben ei hun sy’n diwallu’r holl anghenion hyn, ac felly bydd angen i’r Cyngor a’i bartneriaid weithio’n arloesol gyda pherchnogion eiddo gwag i ddiwallu’r anghenion hyn. Er enghraifft, gall defnyddio eiddo mawr unwaith eto i’w werthu neu ei rentu’n breifat helpu i ddiwallu anghenion teuluoedd mwy, neu gall newid defnydd eiddo mawr i fod yn llety a rennir helpu i gynyddu’r llety sydd ar gael yn y sector preifat ar gyfer pobl sengl iau na 35 oed. Gallai troi cartrefi teuluol yn llety i bobl sengl fel fflatiau helpu i ddiwallu’r angen ymhlith pobl ifanc sengl a phobl hŷn wrth iddynt chwilio am gartrefi llai. Cydnabyddir bod addasiadau o’r fath yn aml yn gymhleth a bod yn rhaid iddynt gydymffurfio â chaniatâd cynllunio a rheoliadau adeiladu perthnasol.

Un ystyriaeth fyddai diwallu’r angen am dai cymdeithasol ar Gofrestr Tai Cyffredin Pen-y-bont ar Ogwr trwy ddefnyddio eiddo gwag unwaith eto. Dangosir dadansoddiad o’r wybodaeth sydd ar gael ar y map isod (o fis Mai 2018). Gellir gweld bod y galw mwyaf am dai cymdeithasol yng nghanol trefi Pen-y-bont ar Ogwr, Porthcawl a Maesteg a’u cyrion, lle ceir clystyrau o eiddo gwag. Gellir gweld hefyd fod nifer o ardaloedd lle ceir eiddo gwag ond mae galw am dai rhent cymdeithasol yn isel, ac felly mae’r ardaloedd hyn yn annhebygol o fod yn ardaloedd blaenoriaeth i’w targedu, er nad ydynt wedi’u heithrio.

Un o’r ffactorau eraill i’w hystyried o ran yr angen am dai yw bod 64% o’r galw ar Gofrestr Tai Cyffredin Pen-y-bont ar Ogwr am eiddo 1 ystafell wely. Fodd bynnag, amcangyfrifir bod y rhan fwyaf o eiddo gwag yn dai 3 ystafell wely neu fwy, felly byddai’n rhaid troi’r eiddo hwn yn llety i bobl sengl, e.e. tai a rennir neu fflatiau i gyd-fynd â’r galw presennol ar Gofrestr Tai Cyffredin Pen-y-bont ar Ogwr.



## Dull y Cyngor

Mae’r Cyngor a’i bartneriaid yn ceisio gweithio ar y cyd â pherchnogion eiddo gwag i ddefnyddio eu heiddo gwag unwaith eto. Felly, mae cyfathrebu rheolaidd ac effeithiol â’r perchennog yn hollbwysig, i ganfod y camau gweithredu mwyaf priodol i ddefnyddio’r eiddo gwag unwaith eto.

Mae perchnogion eiddo gwag yn debygol o fod â’u cynllun neu eu pwrpas eu hunain ar gyfer eu heiddo. Efallai y byddant yn dymuno gwerthu neu rentu a byddant yn gwneud y penderfyniadau economaidd sydd fwyaf priodol i’w hamgylchiadau. Felly, mae rhagweld y llwybr y gallai perchennog ddymuno ei ddilyn yn anodd a bydd angen i’r Cyngor a’i bartneriaid weithio’n agos â pherchnogion i benderfynu ar yr ateb gorau i bawb.

Mae’r Cyngor yn cynnig cymorth i berchnogion ddefnyddio eiddo gwag unwaith eto, gan gynnwys grantiau eiddo gwag a benthyciadau eiddo gwag. Os hoffech ragor o wybodaeth am y cymorth sydd ar gael i berchnogion eiddo gwag, chwiliwch am “[eiddo gwag](https://www.bridgend.gov.uk/cy/preswylwyr/tai/eiddo-gwag/)” ar wefan y Cyngor. Fel arall, cysylltwch ag [emptyproperties@bridgend.gov.uk](mailto:emptyproperties@bridgend.gov.uk) neu ffoniwch 01656 646342.

Fodd bynnag, pan fo eiddo yn parhau i fod yn wag ac mewn cyflwr gwael, yn niweidiol neu’n niwsans i’r gymuned, bydd y Cyngor yn ystyried defnyddio ei bwerau deddfwriaethol i unioni’r effaith andwyol ar y gymuned a defnyddio’r eiddo unwaith eto. Mae Atodiad 1 yn amlinellu’r camau gorfodi sydd ar gael i’r Cyngor.

Mae cyfleoedd yn codi o bryd i’w gilydd i ddefnyddio eiddo dibreswyl unwaith eto, fel eiddo preswyl. Mae hyn yn cynnwys eiddo masnachol, eglwysi, capeli a’r mathau hynny o eiddo y mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio Cyllid y Wlad yn eu dileu oddi ar y Rhestr Brisio gan nad ydynt yn addas i fyw ynddynt neu eu bod mewn cyflwr gwael. Er nad yw’r eiddo hwn yn rhan o’r diffiniad cenedlaethol o eiddo gwag, pan fo cyfle o’r fath yn codi, byddant yn cael eu hystyried ar sail achosion unigol a bydd perfformiad a chynnydd yn cael eu mesur ar wahân.

### Sut y mae’r Cyngor yn blaenoriaethu eiddo gwag

Mae’r Cyngor yn defnyddio dull sgorio gwrthrychol, yn seiliedig i gychwyn ar wybodaeth bwrdd gwaith sydd gan wasanaethau’r Cyngor, i flaenoriaethu’r eiddo gwag y bydd yn canolbwyntio arno. Dyma’r ddau benderfynydd allweddol:

1. yr effaith y mae’r eiddo yn ei chael ar y gymuned; a
2. lleoliad yr eiddo.

Cyfrifir cyfanswm sgôr ar gyfer eiddo gwag trwy ystyried y meini prawf canlynol.

Yr eiddo â’r sgôr uchaf yw’r flaenoriaeth uchaf. Esbonnir y meini prawf, nad ydynt mewn unrhyw drefn arbennig, yn fanylach isod.

* **Os yw’r eiddo yn niwsans** – pan fo rhybudd wedi ei gyflwyno am resymau iechyd yr amgylchedd e.e. i gyflawni’r gwaith o waredu neu ddinistrio llygod mawr neu lygod bach ar dir neu i ddiogelu mynediad heb awdurdod i adeilad gwag neu ei atal rhag bod yn berygl i iechyd y cyhoedd**.**
* **Os oes cwynion wedi eu derbyn** – pan fo cwyn wedi ei derbyn gan aelod o’r cyhoedd fel cymydog, yr Heddlu, Cynghorydd, Aelod Cynlluniad (AC), Aelod Seneddol (AS), neu Swyddog y Cyngor.
* Os ceir perygl o gynnau tanau bwriadol yn yr eiddo – neu lle’r ydym wedi cael atgyfeiriadau gan Wasanaeth Tân ac Achub De Cymru, neu lle bu problemau mynediad heb awdurdod a cheir tystiolaeth o danau’n cael eu cynnau neu o ddeunyddiau a allai gyfrannu at dân.
* Os oes achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol yn gysylltiedig â’r eiddo – pan rydym wedi derbyn atgyfeiriadau gan y grŵp datrys problemau a arweinir gan Heddlu De Cymru, neu wedi cael cwynion uniongyrchol e.e. gyda grwpiau gwrthgymdeithasol, defnydd o gyffuriau, graffiti a sbwriel.
* **Os yw’r eiddo mewn ardal lle mae galw uchel am dai** – pan fo’r eiddo wedi ei leoli yn un o’r ardaloedd ar Gofrestr Tai Cyffredin Pen-y-bont ar Ogwr sydd yn y chwarter uchaf o ran galw am dai cymdeithasol.
* **Os yw’r eiddo mewn cyflwr gwael** – pan fo rhybudd wedi ei gyflwyno oherwydd bod yr adeilad neu’r strwythur yn beryglus ac o ganlyniad mae dyletswydd ymhlyg i roi sylw i’r perygl hwnnw.
* **Os yw’r eiddo yn niweidiol i’r gymuned leol** – pan fo rhybudd wedi ei gyflwyno oherwydd materion yn ymwneud ag amwynder ac estheteg. Cael gwared ar eitemau cwrtil o olwg y cyhoedd neu orchuddio ffenestri sydd wedi torri gyda phren a’u peintio fyddai hyn fel rheol. Hefyd wedi ei gynnwys yn hyn o beth yw pan fo’r eiddo mewn ardal gadwraeth (ardal o ddiddordeb neu bwysigrwydd amgylcheddol neu hanesyddol arbennig sydd wedi ei diogelu o dan y gyfraith rhag newidiadau niweidiol) ac mae’r materion yn cael effaith negyddol ar yr ardal.
* **Os yw’r eiddo yng nghanol neu ar gyrion tref** – lle ceir llawer o eiddo gwag yng nghanol neu ar gyrion tref, gallai eu defnyddio unwaith eto helpu i feithrin canol tref bywiog a hyfyw a chefnogi economi lwyddiannus. Caiff hyn ei esbonio ymhellach yn yr adran “Lleoliadau eiddo gwag” – cyfeiriwch at dudalen 10.
* **Os oes dyled yn ddyledus i’r Cyngor** – lle ceir gorchymyn talu’r dreth gyngor ar yr eiddo am ôl-ddyledion y dreth gyngor, neu pan fo gwaith rhagosodedig wedi ei wneud yn dilyn hysbysiadau a gyflwynwyd, ac arwystl wedi ei godi ar yr eiddo.
* **Am ba hyd y mae wedi bod yn wag** – mae hyn wedi’i seilio ar ddyddiad eithriad y dreth gyngor.

Cyfrifir y sgôr fel a ganlyn:

* **Ar gyfer cwynion a dderbynnir**, hysbysiadau statudol a gyflwynwyd a nifer y blynyddoedd yn wag, caiff pwyntiau eu neilltuo ar raddfa lithro yn dibynnu ar y nifer.
* **Ar gyfer yr angen am dai**, caiff pwyntiau eu neilltuo ar raddfa lithro yn dibynnu ar ba un a yw’r angen yn Uchel, yn Ganolig neu’n Isel.
* **Ar gyfer y meini prawf sy’n galw am ateb cadarnhaol neu negyddol**

Ymddygiad Gwrthgymdeithasol

Y Perygl o Danau Bwriadol

Canol Tref/Ardal Adfywio

Dyled yn Ddyledus

Ychwanegir premiwm 10 pwynt am bob ateb cadarnhaol fesul maen prawf.

Bydd y rhestr flaenoriaeth yn cael ei hadolygu fel mater o drefn ac, fel y bo’n briodol, bydd eiddo yn cael ei ychwanegu neu ei ddileu. Mae’r dull sgorio yn galluogi dull cyfunol o flaenoriaethu’r eiddo lle mae rhai yn peri mwy o broblemau nag eraill.

Bydd Gweithgor Eiddo Gwag y Cyngor, sy’n cynnwys cynrychiolwyr o bob gwasanaeth yn yr Awdurdod sy’n gweithio gydag eiddo gwag, yn penderfynu ar y camau mwyaf priodol i geisio defnyddio’r eiddo gwag unwaith eto.

### Nodau ac amcanion

Gan adeiladu ar y dull presennol a chydnabod pwysigrwydd gweithio ar y cyd â phartneriaid a pherchnogion, mae’r Cyngor wedi nodi’r nodau ac amcanion canlynol i atgyfnerthu ei ymrwymiad i geisio lleihau nifer yr eiddo gwag ar draws y Fwrdeistref Sirol.

|  |  |
| --- | --- |
| **Nodau** | **Amcanion** |
| 1. **Nodi a blaenoriaethu eiddo gwag.** | Sicrhau bod data Eiddo Gwag yn gywir ac yn gyfredol.  Datblygu a chynnal cronfa ddata o eiddo gwag gan ddefnyddio data’r dreth gyngor a ffynonellau gwybodaeth eraill.  Datblygu dull atgyfeirio i wasanaethau yn y Cyngor i ddarparu gwybodaeth yn gyson am eiddo gwag i hysbysu’r broses o flaenoriaethu ar y gronfa ddata eiddo gwag. |
| 1. **Darparu cymorth a chefnogaeth i berchnogion.** | Arolygu perchnogion i ddarganfod pam mae eiddo yn wag ac i ddarganfod pa gymorth sydd ei angen, i lywio’r strategaeth yn y dyfodol.  Cysylltu â pherchnogion eiddo gwag drwy ymgyrch bostio reolaidd i’w hysbysu am y cymorth a’r gefnogaeth sydd ar gael.  Adolygu’r cymorth a ddarparwyd drwy’r Polisi Adnewyddu Tai’r Sector Preifat ac Addasiadau i’r Anabl e.e. grantiau a benthyciadau, i sicrhau ei fod yn berthnasol ac yn addas i’r diben. |
| 1. **Sicrhau bod y dull cyfathrebu yn effeithiol.** | Datblygu gwasanaeth adrodd ar-lein cyfrinachol fel bod pobl yn gallu rhoi gwybod am eiddo gwag a materion cysylltiedig.  Datblygu tudalen we eiddo gwag i roi gwybod am y cymorth a’r gefnogaeth sydd ar gael i berchnogion e.e. grantiau a benthyciadau.  Nodi a rhannu straeon o lwyddiant drwy’r dudalen we eiddo gwag a thrwy gyfryngau cymdeithasol. |
| 1. **Cydweithio’n agos â phartneriaid mewnol ac allanol.** | Cydweithio fel Gweithgor Eiddo Gwag i sicrhau dull cydgysylltiedig o roi sylw i eiddo gwag.  Datblygu mentrau newydd gyda phartneriaid allanol i’w cynnig i berchnogion eiddo gwag.  Cymryd rhan mewn cynadleddau a digwyddiadau hyfforddi i rannu arferion gorau a gwella gwybodaeth. |
| 1. **Cymryd camau gorfodi pan fo’n briodol.** | Archwilio opsiynau i gynyddu premiwm y dreth gyngor ar eiddo sy’n wag am ddwy flynedd neu fwy.  Cymryd camau gorfodi posibl sydd ar gael i’r Cyngor, pan fo’n briodol.  Defnyddio trefn gwerthu gorfodol, Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag a Gorchmynion Prynu Gorfodol, pan fo’n briodol. |

### Gweithdrefn eiddo gwag yn dilyn atgyfeiriad cychwynnol

Atgyfeiriad gan gymydog, yr Heddlu, Cynghorydd, AC / AS, Swyddog y Cyngor

Nodwyd trwy ddata’r Dreth Gyngor

Asesu cyflwr a niwsans

**Eiddo Gwag**

**Cam 1**

Ymchwilio i’r eiddo a’i flaenoriaethu

Darganfod y cyfnod y bu’n wag / hanes

Canfod y perchennog

Perchennog yn datrys materion o bryder

**Cam 2**

Cyngor / gohebiaeth gyda’r perchennog yn dechrau ac opsiynau’n cael eu darparu

Perchennog yn methu ag ymateb neu roi sylw i faterion o bryder

Perchennog yn defnyddio’r eiddo unwaith eto. **Eiddo wedi’i feddiannu**

**Cam 3**

Camau sy’n ofynnol i ddefnyddio’r eiddo unwaith eto a lle bo’n angenrheidiol i liniaru effaith niweidiol ar y gymuned

Cyflwynwyd hysbysiadau o dan Ddeddfwriaeth gan gynnwys: Deddf Adeiladu 1984, Deddf Diogelu’r Amgylchedd 1990, Deddf Tai 1985 a 2004, Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Gorchymyn Prynu Gorfodol, Gwerthu Gorfodol Cyngor yn cael gwared ar yr eiddo. **Eiddo wedi’i feddiannu.** Bydd yr opsiynau hyn yn cael eu hystyried fesul achos. Bydd y camau penodol a gymerir yn dibynnu ar amgylchiadau unigol yr achos

## Monitro’r strategaeth

Bydd y strategaeth yn destun adroddiad a diweddariad blynyddol i ystyried unrhyw wybodaeth newydd sydd ar gael, unrhyw newidiadau deddfwriaethol neu unrhyw nodau ac amcanion newydd a nodir.

Bydd llwyddiant defnyddio eiddo preswyl sector preifat gwag unwaith eto yn cael ei fesur trwy ddefnyddio Mesurau Atebolrwydd Cyhoeddus (PAM) canlynol Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLlLC) a bydd perfformiad yn cael ei gymharu â pherfformiad Cynghorau eraill yng Nghymru:

* PAM/013 – Canran yr eiddo sector preifat gwag a ddefnyddiwyd unwaith eto yn ystod y flwyddyn trwy weithredu uniongyrchol gan yr awdurdod lleol.
* PAM/045 – Nifer y tai newydd a grëwyd o ganlyniad i ddechrau defnyddio eiddo gwag unwaith eto

Bydd y gwaith sy’n deillio o’r Strategaeth hefyd yn cael ei fesur ac yn destun adroddiad ar faint o waith ymgysylltu a gorfodi a wnaed, er mwyn dangos yr ymdrechion sy’n cael eu gwneud i ddefnyddio eiddo gwag unwaith eto. Bydd hyn yn cynnwys y canlynol:

* Nifer yr ymyriadau gan Swyddogion Gorfodi, gan gynnwys cyngor a chamau anffurfiol a ffurfiol.
* Nifer yr eiddo lle mae gwaith rhagosodedig yn sgil hysbysiadau wedi ei gwblhau.
* Cyfanswm yr arian a wariwyd ar waith rhagosodedig a wnaed yn sgil hysbysiadau ar wella cyflwr eiddo gwag.

## Manylion cyswllt

Os oes gennych unrhyw ymholiadau ynglŷn â’r strategaeth neu os hoffech ragor o wybodaeth am y cymorth a’r gefnogaeth sydd ar gael i berchnogion eiddo gwag, cysylltwch â [emptyproperties@bridgend.gov.uk](mailto:emptyproperties@bridgend.gov.uk) neu ffoniwch 01656 646342.

## Hysbysiad Preifatrwydd

Mae’r Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data (GDPR) a Deddf Diogelu Data 2018 yn rheoleiddio trefniadau prosesu gwybodaeth yn ymwneud ag unigolion. Mae hyn yn cynnwys caffael, cadw, defnyddio neu ddatgelu gwybodaeth o’r fath.

I wneud yn siŵr bod y Cyngor yn trin data personol yn gyfreithlon ac yn briodol, mae’n rhaid iddo gydymffurfio â’r GDPR a Deddf Diogelu Data 2018, a’r Egwyddorion Diogelu Data yn benodol.

Mae’r Datganiad Prosesu Teg ar gyfer y Strategaeth Eiddo Gwag ar gael yma. Fel arall, gallwch ofyn am gopi trwy gysylltu â: Gwasanaethau Rheoleiddio a Chyfreithiol, Swyddfeydd Dinesig, Stryd yr Angel, Pen-y-bont ar Ogwr, CF31 4WB neu drwy anfon e-bost i [foi@bridgend.gov.uk](mailto:foi@bridgend.gov.uk).

## Atodiad 1 – Camau Gorfodi

Pan fydd y Cyngor o’r farn bod camau gorfodi yn briodol i ddefnyddio eiddo gwag unwaith eto neu i wella cyflwr yr eiddo gwag fel nad yw mewn cyflwr gwael neu’n niweidiol / niwsans i’r gymuned mwyach, gall y Cyngor ddefnyddio un neu fwy o’r pwerau gorfodi sydd ar gael iddo o dan ddeddfwriaeth. Nodir y pwerau gorfodi hynny isod. Bydd y penderfyniad i ddefnyddio’r pwerau hyn yn cael ei wneud fesul achos, trwy ystyried y dull sgorio ar dudalen 13, a ddefnyddir i flaenoriaethu eiddo gwag.

### Gwerthu Gorfodol

Pan fydd yr awdurdod lleol wedi cyflwyno hysbysiad i berchennog eiddo wneud gwaith ond nad yw wedi gwneud hynny, mae gan yr awdurdod lleol y grym, o dan ddeddfwriaeth benodol, i wneud y gwaith ei hun ac adennill y costau trwy godi arwystl ar yr eiddo.

Gall yr awdurdod lleol orfodi gwerthu eiddo i adennill y dyledion sy’n ddyledus i’r awdurdod lleol sydd wedi eu cofrestru fel arwystl ar yr eiddo. Bydd y grym hwn yn cael ei ddefnyddio pan fo’r holl drafodaethau eraill wedi methu. Bydd eiddo sydd wedi ei flaenoriaethu gan ddefnyddio’r dull sgorio ar dudalen 12 yn cael sylw yn y lle cyntaf.

### Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag

Mae Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag, a gyflwynwyd o dan Ddeddf Tai 2004, yn rhoi’r grym i’r Awdurdod Lleol gymryd rheolaeth dros gartrefi gwag sy’n eiddo preifat i’w meddiannu. Nodir y grym yn Adrannau 132 i 138 Deddf Tai 2004. Caiff Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag Dros Dro a Therfynol eu gwneud yn erbyn perchennog yr eiddo, a all fod yn berchennog neu’n lesddeiliad pan fo 7 mlynedd o leiaf yn weddill ar y les. Gall yr Awdurdod, ar ôl disbyddu pob dull arall o annog y perchennog i ddefnyddio’r eiddo unwaith eto, wneud cais i Dribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn.

Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag Dros Dro

Diffinnir Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro gan Adran 132 Deddf Tai 2004 fel gorchymyn a wneir i alluogi awdurdod tai lleol, gyda chydsyniad y perchennog perthnasol, gymryd camau at y diben o sicrhau bod annedd yn cael ei feddiannu ac yn parhau i gael ei feddiannu.

I wneud Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro, mae’n rhaid i’r Cyngor fodloni’r amodau canlynol:

* Nid yw’r eiddo wedi ei feddiannu (pa un a yw’n gyfreithlon ai peidio);
* Nid oes corff sector cyhoeddus (fel y diffinnir gan y ddeddfwriaeth) yn berchen ar yr eiddo neu’n meddu ar les(oedd) dros yr eiddo sydd â chyfnod o 7 mlynedd neu fwy yn weddill arni.

Mae’n rhaid i’r Cyngor wneud cais i’r Tribiwnlys Eiddo Preswyl i wneud Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro. Cyn gwneud cais i’r Tribiwnlys Eiddo Preswyl, mae’n rhaid i’r Cyngor:

- wneud ymdrechion rhesymol i hysbysu’r perchennog neu’r lesddeiliad (sydd â les ar gyfer yr eiddo am gyfnod o 7 mlynedd neu fwy) ei fod yn ystyried gwneud cais am Orchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro a chanfod pa gamau y mae’r perchennog/lesddeiliad yn eu cymryd i sicrhau bod yr eiddo yn cael ei feddiannu; ac

- ystyried hawliau’r perchennog/lesddeiliad yn ogystal â buddiannau’r gymuned ehangach.

Cyn awdurdodi Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro, mae’n rhaid i’r Tribiwnlys Eiddo Preswyl fod yn fodlon:

* bod yr eiddo wedi bod yn wag am o leiaf 6 mis neu fwy fel y pennwyd gan ddeddfwriaeth;
* nad oes unrhyw ddisgwyliad rhesymol y bydd yr eiddo’n cael ei feddiannu yn y dyfodol agos;
* os caiff y Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro ei wneud, bod disgwyliad rhesymol y bydd yr eiddo yn cael ei feddiannu;
* bod y Cyngor wedi cydymffurfio â’i rwymedigaethau o dan Adran 133 Deddf Tai 2004 ac unrhyw ofynion a bennwyd gan ddeddfwriaeth;
* nad yw’n rhan o eithriad a nodir gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru mewn deddfwriaeth (er enghraifft, fe’i defnyddir fel cartref gwyliau, mae’r eiddo ar werth neu ar gael i’w rentu).

Mae’n rhaid i’r Tribiwnlys Eiddo Preswyl hefyd ystyried buddiannau’r gymuned a’r effaith y bydd y Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro yn ei chael ar hawliau’r perchennog/lesddeiliad ac y gallai ei chael ar hawliau trydydd partïon.

Mae Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro yn dod i rym pan y’i gwneir ac mae’n para 12 mis oni bai fod y gorchymyn yn caniatáu iddo ddod i ben yn gynharach. Pan fydd y Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro yn weithredol, mae’n rhaid i’r Cyngor gymryd camau priodol i sicrhau bod yr eiddo yn cael ei feddiannu a’i reoli’n briodol. Mae’n rhaid i’r Cyngor gydweithio â pherchennog yr eiddo i gytuno ar sut y bydd yr eiddo yn cael ei ddefnyddio unwaith eto.

Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag Terfynol

Diffinnir Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol o dan Adran 132 Deddf Tai 2004 fel gorchymyn a wneir, yn dilyn Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro neu Orchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol blaenorol, at y diben o sicrhau bod anheddiad wedi ei feddiannu.

Gall y Cyngor wneud Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol i ddisodli Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro o dan yr amgylchiadau canlynol:

* pan fydd o’r farn y bydd yr eiddo yn debygol o fod yn wag neu barhau’n wag, oni bai y gwneir Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol;
* pan fo’r eiddo yn wag, y mae wedi cymryd pob cam priodol o dan y Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro i sicrhau ei fod yn cael ei feddiannu.

O dan y ddeddfwriaeth, gall y Cyngor wneud cais am Orchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol newydd i ddisodli Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol os bydd y Cyngor o’r farn y bydd yr eiddo yn debygol o fod yn wag neu barhau’n wag oni bai fod gorchymyn newydd yn cael ei wneud, a’i fod wedi cymryd pob cam y gall ei gymryd o dan y Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol presennol i sicrhau bod yr eiddo yn cael ei feddiannu ond ei fod yn parhau i fod yn wag.

Wrth benderfynu a ddylid gwneud cais am Orchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol, mae’n rhaid i’r Cyngor ystyried buddiannau’r gymuned a’r effaith y mae’r gorchymyn yn ei chael ar hawliau’r perchennog/ lesddeiliad a’r effaith y gallai ei chael ar hawliau trydydd partïon. Mae’n rhaid i’r Cyngor hefyd ystyried a ddylid talu iawndal i unrhyw drydydd parti oherwydd ymyrraeth â’i hawliau o ganlyniad i’r gorchymyn hwn. Nid oes yn rhaid i’r Cyngor gael cydsyniad y Tribiwnlys Eiddo Preswyl i wneud y Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol.

Pan fydd y Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol yn weithredol, mae’n rhaid i’r Cyngor gymryd camau priodol i sicrhau bod yr eiddo yn cael ei feddiannu a’i reoli’n briodol. Mae’n rhaid i’r Cyngor adolygu, o bryd i’w gilydd, sut y mae’r gorchymyn yn gweithredu (yn enwedig y cynllun rheoli sydd wedi’i gynnwys ynddo), a oes unrhyw gamau priodol y gall eu cymryd os yw’r eiddo yn wag ac a oes angen cadw’r gorchymyn yn weithredol i sicrhau bod yr eiddo yn cael ei feddiannu neu’n parhau i gael ei feddiannu. Os yw o’r farn bod angen gwneud unrhyw newidiadau i’r gorchymyn, mae’n rhaid iddo eu gwneud. Mae’n rhaid dirymu’r gorchymyn os bydd y Cyngor, yn dilyn adolygiad, o’r farn nad oes unrhyw gamau priodol i’w cymryd i sicrhau bod yr eiddo yn cael ei feddiannu neu nad oes angen cadw’r gorchymyn yn weithredol.

Mae Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol yn para am uchafswm o 7 mlynedd. Ni all y Cyngor roi les na thrwydded i’r eiddo oni bai ei fod wedi cael cydsyniad y perchennog/lesddeiliad.

Mae’n rhaid i’r Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol gynnwys cynllun rheoli sy’n amlinellu:

- sut y bydd y Cyngor yn cyflawni ei ddyletswyddau;

- cynllun y Cyngor ar gyfer rheoli’r eiddo y mae’n rhaid iddo gynnwys (ond nad yw wedi ei gyfyngu i):

* manylion unrhyw waith a fydd yn cael ei wneud,
* amcangyfrif o’r cyfalaf a’r gwariant y bydd y Cyngor yn mynd iddo tra bod y gorchymyn yn weithredol,
* faint o rent y byddai’n disgwyl i’r eiddo ei wneud ar y farchnad agored;
* faint o rent neu daliadau eraill y bydd Cyngor yn ceisio eu cael;
* unrhyw iawndal y mae’n bwriadu ei dalu;
* sut y bydd y Cyngor yn talu unrhyw arian dros ben i’r perchennog/lesddeiliad ar ôl gwneud didyniadau o’r arian y mae’n ei dderbyn

Apeliadau

Mae gan berchennog yr hawl i apelio i’r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn erbyn gwneud y Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag. Gall person perthnasol (a ddiffinnir yn y ddeddfwriaeth fel unrhyw berson sydd ag ystad neu fuddiant yn yr eiddo ac eithrio’r tenant o dan les a roddir o dan baragraffau 2(3)(c) neu 10(3)(c) Atodlen 7) apelio yn erbyn:

- penderfyniad y Cyngor i wneud Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol;

- telerau’r Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol; neu

- delerau’r Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro lle nad ydynt yn darparu ar gyfer un neu ddau o ddarpariaethau paragraffau 5(5)(a) a (b).

Gellir gwneud apêl yn erbyn telerau’r Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro ar unrhyw adeg tra bo’r gorchymyn yn weithredol. Pan fydd apêl yn cael ei gwneud yn erbyn Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol, mae’n rhaid gwneud hwn o fewn 28 diwrnod yn cychwyn ar y dyddiad a nodwyd yn yr hysbysiad a gyflwynwyd o dan Atodlen 6 y Ddeddf. Fodd bynnag, gall y Tribiwnlys Eiddo Preswyl ganiatáu i apêl gael ei gwneud ar ôl i’r cyfnod hwn ddod i ben os yw o’r farn bod rheswm da am y methiant i apelio cyn diwedd y cyfnod hwnnw. Os na wneir apêl o fewn y cyfnod a ganiateir ar gyfer Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag terfynol, yna mae’r gorchymyn yn derfynol ac yn bendant ynghylch y materion a allai fod wedi cael eu codi mewn apêl.

Gellir gwneud apêl hefyd yn erbyn penderfyniad a wnaed gan y Cyngor i amrywio neu ddirymu’r Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro neu derfynol neu wrthodiad y Cyngor i beidio ag amrywio neu ddirymu’r Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro neu derfynol.

Gall unrhyw berson y mae hyn yn effeithio arno wneud cais i’r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn i’w gwneud yn ofynnol i’r Cyngor reoli’r eiddo yn unol â’r cynllun rheoli yn y Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag terfynol pan nad yw’r Cyngor yn gwneud hynny.

Iawndal

Wrth awdurdodi’r Cyngor i wneud y Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro, gall y Tribiwnlys Eiddo Preswyl orchymyn y Cyngor i dalu iawndal i unrhyw drydydd parti a nodir yn y gorchymyn oherwydd unrhyw ymyrraeth â hawliau’r trydydd parti o ganlyniad i’r Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag dros dro.

### Gorchmynion Prynu Gorfodol

Mae Adran 17 o Ddeddf Tai 1985 yn rhoi’r grym i’r Cyngor gaffael y canlynol at ddibenion Rhan II o’r Ddeddf honno:

1. tir i adeiladu tai;
2. tai neu adeiladau y gellid eu gwneud yn addas fel tai ynghyd ag unrhyw dir a feddiannir;
3. tir y cynigiwyd ei ddefnyddio at unrhyw ddiben a awdurdodir gan ddeddfwriaeth (cyfleusterau i’w darparu yn gysylltiedig â thai); a

ch. tir i wneud gwaith arno at y diben o addasu, ehangu, atgyweirio

neu wella tŷ drws nesaf, neu mewn cysylltiad â hynny.

Mae’r grym hwn hefyd yn cynnwys y grym i gaffael tir er mwyn cael gwared ar dai a ddarparwyd neu sydd i gael eu darparu ar y tir hwnnw neu i gael gwared ar y tir hwnnw i berson sy’n bwriadu darparu tai arno.

Gall y Cyngor gaffael y tir hwn naill ai drwy gytundeb neu’n orfodol drwy awdurdodiad gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru. Gall y Cyngor gaffael tir gyda chydsyniad Cynulliad Cenedlaethol Cymru (ac yn amodol ar unrhyw amodau a gyflwynwyd gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru) hyd yn oed os nad oes ei angen ar unwaith at ddibenion Rhan II o’r Ddeddf. Fodd bynnag, ni fydd Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn rhoi’r awdurdodiad oni bai ei bod yn debygol y bydd angen y tir at y dibenion hynny o fewn 10 mlynedd i’r dyddiad y cymeradwyir y Gorchymyn Prynu Gorfodol.

Mae’n rhaid i’r Cyngor gyfiawnhau ei ddefnydd o’r Gorchymyn Prynu Gorfodol i Gynulliad Cenedlaethol Cymru. Dylid cynnal trafodaethau gyda pherchennog y tir yn gyntaf. Dylai’r Gorchymyn Prynu Gorfodol fod yn ddewis olaf dim ond ar ôl gwneud pob ymdrech i ddod i gytundeb â’r perchennog.

### Adran 215 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Os yw’n ymddangos i’r awdurdod cynllunio lleol bod cyflwr y tir yn effeithio’n andwyol ar amwynder rhan o ardal, neu ardal gyfagos, gall gyflwyno hysbysiad i berchennog a meddiannydd y tir o dan yr adran hon yn ei gwneud yn ofynnol i gymryd camau o dan Adran 215 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Bydd yr hysbysiad yn nodi’r camau i’w cymryd i wella cyflwr y tir. Os na fydd y perchennog neu’r meddiannydd yn cydymffurfio â thelerau’r hysbysiad yn unol â’r cyfnod penodedig, bydd y perchennog neu’r meddiannydd yn euog o drosedd ac yn agored i gael ei erlyn yn y Llys Ynadon (yn agored i ddirwy nad yw’n uwch na lefel 3 ar y raddfa safonol).

Mae Adran 217 o’r Ddeddf yn darparu hawl i apelio yn erbyn yr hysbysiad o dan Adran 215 o’r Ddeddf i’r person y cyflwynir yr hysbysiad iddo neu unrhyw berson arall â buddiant yn y tir y mae’r hysbysiad yn gysylltiedig ag ef. Gellir gwneud yr apêl am y rhesymau canlynol:

* nid yw cyflwr y tir y mae’r hysbysiad yn berthnasol iddo yn cael effaith niweidiol ar amwynder unrhyw ran o ardal yr awdurdod cynllunio lleol nac unrhyw ardal gyfagos;
* bod cyflwr y tir y mae’r hysbysiad yn berthnasol iddo wedi ei briodoli i gyflawni gweithrediadau neu ddefnydd o dir nad yw’n mynd yn groes i Ran III o’r Ddeddf, ac sy’n deillio yng nghwrs arferol digwyddiadau o’r gweithredoedd hyn;
* bod gofynion yr hysbysiad yn fwy na’r hyn sydd ei angen i atal cyflwr y tir rhag effeithio’n niweidiol ar amwynder unrhyw ran o ardal yr awdurdod cynllunio lleol neu unrhyw ardal gyfagos;
* bod y cyfnod cydymffurfio a nodir yn yr hysbysiad yn llai na’r hyn y dylid ei ganiatáu’n rhesymol.

Os na fydd y gwaith yn cael ei wneud yn ystod y cyfnod cydymffurfio a nodir yn yr hysbysiad, mae Adran 219 o’r Ddeddf yn darparu y gall yr awdurdod lleol fynd ar y tir, gwneud y gwaith ei hun, ac adennill unrhyw gostau sy’n deillio o wneud hynny gan y person y cyflwynwyd yr hysbysiad iddo.

Pan fo’n briodol, bydd y Cyngor yn ystyried cyflwyno hysbysiad o dan Adran 215 o’r Ddeddf. Os na chydymffurfir â’r hysbysiad, bydd y Cyngor yn ystyried cychwyn achos erlyn.

### Deddf Adeiladu 1984

Adran 76 o Ddeddf Adeiladu 1984

Mae Adran 76 o Ddeddf Adeiladu 1984 yn rhoi’r grym i’r Cyngor gyflwyno hysbysiad pan:

* Fo eiddo mewn cyflwr diffygiol i’r graddau ei fod yn peryglu iechyd neu’n niwsans, a
* Byddai oedi afresymol cyn unioni’r cyflwr diffygiol o ddilyn y weithdrefn a nodir yn Adran 80 o Ddeddf Diogelu’r Amgylchedd 1990.

Dylid cyflwyno’r hysbysiad i’r person y byddai’n briodol cyflwyno hysbysiad atal iddo o dan y ddeddfwriaeth uchod a dylai hysbysiad o’r fath nodi bod y Cyngor yn bwriadu unioni’r cyflwr diffygiol a nodi’r diffygion y mae’n bwriadu eu hunioni.

Mae gan y person y cyflwynir yr hysbysiad iddo yr hawl i gyflwyno gwrth-hysbysiad i’r Cyngor yn nodi ei fod yn bwriadu gwneud y gwaith i unioni’r diffygion a nodir yn yr hysbysiad. Os cyflwynir hysbysiad o’r fath, ni all y Cyngor gymryd unrhyw gamau oni bai y bydd yn ymddangos i’r Cyngor nad oes unrhyw gamau wedi eu cymryd o fewn cyfnod rhesymol neu nad yw cynnydd yn cael ei wneud i orffen y gwaith fel sy’n ymddangos yn rhesymol i’r Cyngor.

Gall y Cyngor adfer gan y person y cyflwynir hysbysiad iddo ei dreuliau am wneud y gwaith. Fodd bynnag, mae’n rhaid i’r Cyngor wneud cais i’r Llys i adennill treuliau a gallai’r Llys wneud ymholiadau ynghylch a ellid cyfiawnhau’r camau a gymerodd (h.y. a oedd yn briodol cyflwyno’r hysbysiad yn y lle cyntaf) ac a ddylai’r treuliau gael eu hysgwyddo gan y diffynnydd yn unig neu gan ryw berson arall.

Adran 77 o Ddeddf Adeiladu 1984

Os bydd y Cyngor o’r farn bod adeilad neu strwythur, neu ran ohono mewn cyflwr peryglus, gall y Cyngor wneud cais i’r Llys Ynadon o dan Adran 77 o Ddeddf Adeiladu 1984, yn gofyn am orchymyn yn ei gwneud yn ofynnol i’r perchennog wneud gwaith i gael gwared ar y perygl neu i ddymchwel yr adeilad. Os bydd y perchennog yn methu â chydymffurfio â’r gorchymyn o fewn y cyfnod penodedig, gall y Cyngor gyflawni’r gorchymyn ei hun ac adennill ei dreuliau rhesymol o wneud hynny gan y perchennog. Bydd y perchennog hefyd yn agored i gael ei erlyn.

Adran 78 o Ddeddf Adeiladu 1984

Os bydd y Cyngor o’r farn bod adeilad neu strwythur, neu ran ohono, mewn cyflwr peryglus a bod angen cymryd camau brys, gall y Cyngor gymryd unrhyw gamau sy’n angenrheidiol i gael gwared ar y perygl. Cyn arfer y grym a roddir o dan Adran 78 o Ddeddf Adeiladu 1984, dylai’r Cyngor, os yw’n rhesymol ymarferol gwneud hynny, roi gwybod i berchennog a meddiannydd yr adeilad neu’r eiddo y mae’r strwythur yn berthnasol iddo, am ei fwriad i wneud y gwaith. Gall y Cyngor adennill ei dreuliau rhesymol gan y perchennog (oni bai fod y Llys yn dod i’r casgliad y gallai fod wedi gweithredu’n rhesymol o dan Adran 77 o Ddeddf Adeiladu 1984).

Os bydd y perchennog neu’r meddiannydd yn dioddef niwed o ganlyniad i’r Cyngor yn arfer y grym hwn, ond na all y perchennog neu’r meddiannydd hawlio iawndal o dan Adran 106 (1) o’r Ddeddf hon gan ei fod wedi bod mewn diffyg, gall wneud cais i lys ynadon benderfynu a ellid cyfiawnhau penderfyniad y Cyngor i arfer y pwerau. Os bydd y Llys yn penderfynu na ellir cyfiawnhau penderfyniad y Cyngor, mae gan y perchennog neu’r meddiannydd hawl i iawndal.

Adran 79 o Ddeddf Adeiladu 1984

Gall y Cyngor gyflwyno hysbysiad o dan Adran 79 o Ddeddf Adeiladu 1984 i berchennog adeilad neu strwythur y mae’r Cyngor o’r farn ei fod yn niweidiol dros ben i amwynderau’r gymdogaeth oherwydd ei gyflwr dinistriol neu adfeiliedig. Gall yr hysbysiad ei gwneud yn ofynnol i’r perchennog wneud gwaith atgyweirio neu adnewyddu neu, gall y perchennog ddewis dymchwel yr adeilad neu’r strwythur neu unrhyw ran ohono a chael gwared ar unrhyw sbwriel neu ddeunyddiau eraill sy’n deillio o’r dymchwel neu’n cael eu hamlygu ganddo fel y bo’n angenrheidiol er budd amwynder.

Mae Adran 99 o’r Ddeddf hon yn rhoi’r grym i’r Cyngor wneud y gwaith ei hun ac adennill ei dreuliau rhesymol. Bydd y perchennog hefyd yn agored i gael ei erlyn.

Mae gan y perchennog (y cyflwynwyd yr hysbysiad iddo) hawl i apelio yn y llys ynadon am unrhyw un o’r rhesymau canlynol:

* Ni ellir cyfiawnhau’r hysbysiad o dan y ddeddfwriaeth;
* Ceir anffurfioldeb, gwall neu gamgymeriad yn gysylltiedig â’r hysbysiad;
* Mae’r Cyngor wedi gwrthod yn afresymol roi cymeradwyaeth i gyflawni gwaith amgen neu mae’r gwaith sy’n ofynnol o dan yr hysbysiad yn afresymol o ran cymeriad neu faint neu mae’r gwaith yn ddiangen;
* Nid yw’r amser a nodwyd ar gyfer cwblhau’r gwaith yn rhesymol ddigonol;
* Gellid bod wedi cyflwyno’r hysbysiad yn gyfreithlon i’r meddiannydd yn hytrach na’r perchennog neu i’r gwrthwyneb a byddai wedi bod yn deg iddo gael ei gyflwyno yn y modd hwnnw;
* Pan fo’r gwaith o fudd cyffredin yr eiddo dan sylw yn ogystal ag eiddo arall, dylai rhyw berson arall gyfrannu at y treuliau o wneud y gwaith gofynnol.

### Adran 80 o Ddeddf Diogelu’r Amgylchedd 1990

Os yw’r Cyngor yn fodlon bod niwsans statudol yn bodoli neu’n debygol o ddigwydd neu ailddigwydd yn ei ardal, gall y Cyngor gyflwyno hysbysiad atal gan wneud pob un neu unrhyw un o’r canlynol yn ofynnol:

* Atal y niwsans neu ei wahardd neu ei gyfyngu rhag digwydd neu ailddigwydd;
* Gwneud gwaith a chymryd camau eraill sy’n angenrheidiol at unrhyw un o’r dibenion hynny.

Mae’n rhaid i’r hysbysiad nodi’r amser ar gyfer cydymffurfio a dylid ei gyflwyno i’r person sy’n gyfrifol am y niwsans ac eithrio os bydd y niwsans yn deillio o unrhyw ddiffyg o natur strwythurol pan ddylid cyflwyno’r hysbysiad i berchennog yr eiddo. Pan na ellir dod o hyd i’r person sy’n gyfrifol am y niwsans neu nad yw’r niwsans wedi digwydd eto, mae’n rhaid cyflwyno’r hysbysiad i berchennog neu feddiannydd yr eiddo.

Caiff y person y cyflwynir yr hysbysiad atal iddo apelio yn erbyn yr hysbysiad i lys ynadon o fewn 21 diwrnod yn dechrau ar y dyddiad y cyflwynwyd yr hysbysiad iddo.

Gall methu â chydymffurfio â’r hysbysiad arwain at erlyniad.

### Deddf Tai 2004

O dan Ddeddf Tai 2004, mae’n rhaid i’r Cyngor gymryd y camau gorfodi priodol pan fydd o’r farn bod Perygl Categori 1 neu 2 yn bodoli ar eiddo preswyl. Gall camau gorfodi priodol gynnwys cyflwyno hysbysiad gwella neu gyflwyno gorchymyn gwahardd. Darperir ar gyfer hawliau i apelio yn erbyn cyflwyno hysbysiad o’r fath neu wneud gorchymyn o’r fath yn y Ddeddf.

Mae’n rhaid i’r Cyngor baratoi datganiad o’r rhesymau am ei benderfyniad i gymryd y camau y mae wedi eu dewis ac mae’n rhaid i hwn ategu pob hysbysiad neu gopi o orchymyn a gyflwynir yn unol â’r rhannau perthnasol o’r ddeddfwriaeth.

1. Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLlLC) Mesurau Atebolrwydd Cyhoeddus 2018-19 Canllawiau ar gyfer awdurdodau lleol (PAM/013) [↑](#footnote-ref-1)
2. Amcangyfrifon Llywodraeth Cymru o’r stoc anheddau yn ôl awdurdod lleol a deiliadaeth 2016-17 <https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Housing/Dwelling-Stock-Estimates/dwellingstockestimates-by-localauthority-tenure> [↑](#footnote-ref-2)
3. Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr 2012 –diweddariad [↑](#footnote-ref-3)
4. Arolwg Cyflwr Stoc Tai Sector Preifat Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr 2009 [↑](#footnote-ref-4)
5. https://www.zoopla.co.uk › House prices › Bridgend [↑](#footnote-ref-5)