Cynllun Ymdrin â Thai Gwag Sir Ddinbych 2018 – 2022

Cyngor sir ddinbych denbighshire County Council

Tudalen Gynnwys

Adran	Rhif Tudalen
1. Crynodeb Gweithredol	2
2. Cefndir	4
3. Problemau a Heriau	6
4. Sut yr ydym yn dod a thai gwag yn ôl i ddefnydd	8
5. Beth nesaf?	11
6. Rhagamcanion a monitro tai gwag	14
8. Deilliannau Allweddol	15

Atodiadau

1 – Cynllun Ailddefnyddio Cartrefi Gwag (cynllun gweithredu)
2 – Dosbarthiad daearyddol tai gwag
3 – Matrics sgorio blaenoriaeth – achosion tai gwag
4 – Cymorth Ariannol Cyngor Sir Ddinbych
5 – Llywodraeth Cymru – y Mesur Atebolrwydd Cyhoeddus newydd
6 – Camau Gorfodi – y Ddeddfwriaeth Berthnasol

1. Crynodeb Gweithredol

1.1 Mae tai gwag yn wastraff ar adnoddau nid yn unig o safbwynt colled cartrefi ond hefyd oherwydd y problemau y gallant eu hachosi mewn cymunedau, er enghraifft ymddygiad gwrthgymdeithasol, llygod/llygod mawr a'r effaith niweidiol ar brisiau tai cyfagos. Yn Sir Ddinbych mae tua 780 (Ebrill 2018) o dai gwag sydd wedi eu hadnabod o gofnodion Treth y Cyngor - gyda chrynoadau yn ac o amgylch y Rhyl, Dinbych, Prestatyn a Rhuthun.

1.2 Ochr yn ochr â'r galw uchel am dai a'r niferoedd hanesyddol isel o dai newydd sy'n cael eu hadeiladu, mae dechrau ailddefnyddio tai gwag yn chwarae rôl hollbwysig mewn gwella'r cyflenwad tai sydd ar gael ar bris y farchnad neu am rent fforddiadwy.

1.3 Er gwaethaf llwyddiant Sir Ddinbych o ran dod a thai gwag yn ôl i ddefnydd dros y 5 mlynedd ddiwethaf, sydd wedi ei wneud yn un o'r awdurdodau lleol sy'n perfformio orau yng Nghymru, mae nifer cyffredinol y tai gwag yn Sir Ddinbych wedi aros yn weddol gyson.

1.4 Mae Cynllun Corfforaethol y Cyngor 2017 – 2022 'Gweithio Gyda'n Gilydd Er Lles Ddyfodol Sir Ddinbych' yn cynnwys y flaenoriaeth 'Caiff pawb eu cefnogi i fyw mewn cartrefi sy'n diwallu eu hanghenion' ac er mwyn cyfrannu at y flaenoriaeth hon ein targed yw dod a 500 o gartrefi gwag yn ôl i ddefnydd erbyn 2022 ac i barhau i fod yn un o'r awdurdodau lleol sy'n perfformio orau yng Nghymru.

1.5 Hyd yma mae'r rhan fwyaf o'n gwaith mewn perthynas â thai gwag wedi bod yn adweithiol gydag elfen o waith rhagweithiol. Fodd bynnag, er mwyn sicrhau gostyngiad hirdymor yn nifer y tai gwag ar draws y sir ac er mwyn cyrraedd y targedau uchelgeisiol sydd wedi'u nodi yn y Cynllun Corfforaethol, mae'n rhaid i ni ddatblygu ymdriniaeth fwy rhagweithiol.

1.6 Nod y cynllun cyflawni hwn yw datgloi potensial tai sydd wedi bod yn wag ers tro byd. Mae gennym becyn o gymorth ariannol sy'n darparu grantiau a benthyciadau ac rydym hefyd yn cynnig cyngor a chefnogaeth. Fodd bynnag fe fydd yna adegau pan fydd yn rhaid defnyddio camau gorfodi, yn arbennig mewn achosion lle nad yw'r perchnogion yn barod i gydweithio â ni.

1.7 Rydym wedi nodi pedair blaenoriaeth allweddol i'n helpu ni i ganolbwyntio ein hadnoddau ar gyrraedd ein nod o gynyddu'r cyflenwad a'r dewis o gartrefi da sydd ar gael ar gyfer deiliadaethau o bob math.

- Codi ymwybyddiaeth o'r broblem tai gwag a'r hyn y gall y Cyngor ei wneud i hybu eu hailddefnydd, gan

gynnwys hyrwyddo'r amrywiaeth o gyngor a chymorth sydd ar gael i berchnogion tai gwag.

- Parhau i ddatblygu partneriaethau effeithiol gyda rhanddeiliaid allweddol.
- Rhoi sylw i dai gwag sydd wedi dod yn ganolbwynt ar gyfer troseddu, ymddygiad gwrthgymdeithasol ac esgeulustod.
- Talu sylw i'r angen am dai yn lleol wrth dargedu tai gwag a datblygu atebion ar gyfer dod a nhw yn ôl i ddefnydd.

1.8 Rydym wedi datblygu cynllun gweithredu manwl (Atodiad 1) sy'n nodi'r camau gweithredu angenrheidiol i gyflawni'r blaenoriaethau hyn. Mae hyn yn cynnwys y cyfraddau amser ar gyfer cyflawniad a'r sawl sy'n bennaf gyfrifol am hyn. Rydym wedi sefydlu Grŵp Prosiect Tai Gwag i oruchwylio cyflawniad y cynllun darparu a'r camau gweithredu. Bydd y cynllun gweithredu a chyflawniad ein targed yn cael ei adolygu'n flynyddol ym mhob cyfarfod a chaiff y targed ei hun ei adolygu bob dwy flynedd.

1.9 Yn allweddol i lwyddiant ein gwaith ar dai gwag yw [2] partneriaeth gyda pherchnogion tai gwag a budd-ddeiliaid allweddol gan gynnwys landlordiaid cymdeithasol cofrestredig Bydd hyn y sylfaenol bwysig os ydym am gyrraedd ein targed uchelgeisiol o ddod a 500 o dai gwag yn ôl i ddefnydd a darparu cartrefi gwirioneddol angenrheidiol yn Sir Ddinbych.

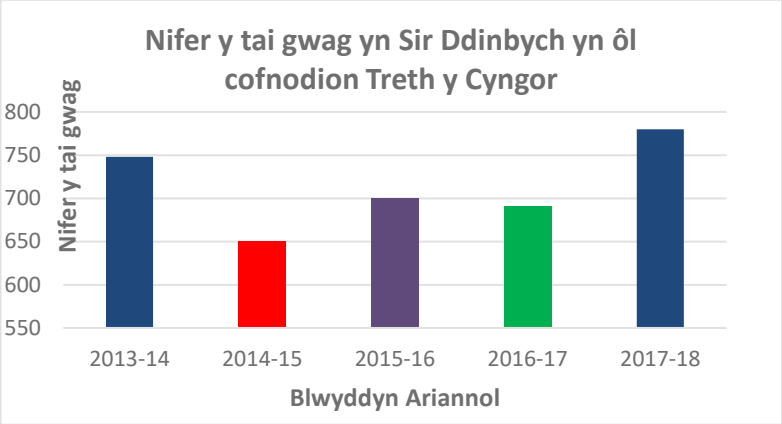
Stryd Mwrog, Rhuthun - *cynt –(Rhes o dai teras wedi mynd yn adfeilion)*

Stryd Mwrog, Rhuthun - wedyn (*wedi eu hadnewyddu yn ddatblygiad o 3 annedd gyda dau eiddo ychwanegol)*

2. Cefndir

2.1 Ystadegau Allweddol

Mae tua 23,000 o dai gwag yng Nghymru (www.wales.gov.uk <http://www.wales.gov.uk> - 12/12/17) ac mae Llywodraeth Cymru yn credu bod dod a thai gwag yn ôl i ddefnydd yn allweddol bwysig o ran taclo problemau cymdeithasol a diwallu'r galw am dai yng Nghymru. Yng nghyd destun Sir Ddinbych cofnodir tua 650 - 750 o dai gwag bob blwyddyn sydd gyfwerth â 1.58 - 1.83% o'r holl dai yn y Sir. Mae'r graff isod yn dangos y tueddiadau dros y blynyddoedd ariannol diweddar. Mae'r crynoadau mwyaf o dai gwag o amgylch ardaloedd y Rhyl, Dinbych, Prestatyn/Gallt Melyd a Rhuthun. Mae yna hefyd niferoedd arwyddocaol o dai gwag yn ardaloedd gwledig Sir Ddinbych, yn arbennig Rhuthun, Llangollen, Corwen a'r ardaloedd cyfagos. Yn Atodiad 2 ceir dadansoddiad o leoliad tai gwag ar draws Sir Ddinbych.



Mae Sir Ddinbych yn un o'r awdurdodau lleol sy'n perfformio orau yng Nghymru o ran dod â thai gwag yn ôl i ddefnydd. Mae'r tabl yn dangos nifer y tai sydd wedi bod yn wag am fwy na 6 mis a ddaeth yn ôl i ddefnydd o ganlyniad i weithredu uniongyrchol ar ran y Cyngor.

Blwyddyn ariannol	Nifer y tai sydd wedi bod yn wag am fwy na 6 mis a ddaeth yn ôl i ddefnydd o ganlyniad i weithredu uniongyrchol ar ran y Cyngor.	Nifer y tai gwag yn Sir Ddinbych a ddynodwyd drwy gofnodion Treth y Cyngor	Canran Perfformiad (%)
2014/15	142	641	22.2
2015/16	172	699	24.6
2016/17	131	691	18.9
2017/18	52	725	7.2
Cyfartaledd Blynyddol	**124**	**689**	**19**

2.2 Y Cyd-destun Cenedlaethol:

Mae'r ffigyrau diweddaraf yn awgrymu bod tua 23,000 o dai gwag yng Nghymru. Gallai rhai o'r rhain fod yn gartrefi i bobl sydd eu hangen. Mae Rhaglen Llywodraeth Cymru *'Symud Cymru Ymlaen 2016 – 2021'* yn datgan y bydd Llywodraeth Cymru yn gweithio mewn partneriaeth i ddarparu 20,000 o dai fforddiadwy ychwanegol dros dymor y cynulliad presennol. Mae'r rhaglen hefyd yn ymrwymo i fynd i'r afael â'r broblem tai gwag ac mae Llywodraeth Cymru wedi creu cronfa o £20m i gefnogi'r gwaith hwn drwy'r cynllun 'Troi Tai yn Gartrefi'.

2.3 Y Cyd-destun Corfforaethol

Mae Cynllun Corfforaethol Sir Ddinbych (2017-2021) ***'Gweithio gyda'n gilydd er lles dyfodol Sir Ddinbych'*** yn nodi blaenoriaethu'r Cyngor ac yn cynnwys y flaenoriaeth**:** 'Caiff pawb eu cefnogi i fyw mewn cartrefi sy'n diwallu eu hanghenion' ac er mwyn cyfrannu at y flaenoriaeth hon ein targed yw dod a 500 o gartrefi gwag yn ôl i ddefnydd erbyn 2022 ac i barhau i fod yn un o'r awdurdodau lleol sy'n perfformio orau yng Nghymru.

Mae Strategaeth Tai Sir Ddinbych 2016 – 2021 yn cynnwys 'gwneud gwell defnydd o'r stoc tai presennol drwy barhau i dargedu tai gwag ar draws y sir' fel deilliant allweddol. Mae hyn yn ffurfio rhan o Thema 1 – mwy o dai i ddiwallu angen a galw lleol ac mae'n edefyn allweddol o'n nod i ddarparu mwy o dai yn y Sir. Mae'r Strategaeth Tai hefyd yn amlygu'r angen i greu cyflenwad o dai fforddiadwy a rôl y rhaglen tai gwag mewn cyfrannu at ddarpariaeth tai fforddiadwy ac adfywiad.

2.4 Yr Angen am Dai

Mae lefel uchel o alw am dai yn Sir Ddinbych am mae problem fforddiadwyedd gyffredinol yn bodoli yn y sir. Er bod incwm yn gyffredinol wedi codi ychydig yn Sir Ddinbych dros yr ychydig flynyddoedd diwethaf, mae prisiau tai a rhenti tai wedi cynyddu'n arwyddocaol dros y pum mlynedd ddiwethaf ac mae llawer o deuluoedd nad ydynt yn gallu fforddio i fod yn berchen ar eu tai eu hunain na thalu rhenti'r farchnad. Ar hyn o bryd mae gan Sir Ddinbych tua 1240 o ymgeiswyr wedi'u cofrestru ar y rhestr aros am dai.

2.5 Perfformiad:

Mae Sir Ddinbych yn un o'r awdurdodau lleol sy'n perfformio orau yng Nghymru o ran dod â thai gwag yn ôl i ddefnydd.

Mesurydd perfformiad Llywodraeth Cymru yw canran yr anheddau sector preifat sydd, ar 1 Ebrill bob blwyddyn, wedi bod yn wag am fwy na 6 mis ond a ddaeth yn ôl i ddefnydd yn ystod y flwyddyn o ganlyniad i weithredu uniongyrchol gan yr Awdurdod Lleol. (Gweler Atodiad 5.

Yn 2017 newidiodd Llywodraeth Cymru'r ffordd y caiff perfformiad ei fesur a'r ffordd y mae eiddo gwag yn cael ei gofnodi. Mae'r newidiadau hyn wedi cael effaith arwyddocaol ar niferoedd / canrannau ar draws y rhan fwyaf o Awdurdodau Lleol Cymru ac o ganlyniad i hynny mae nifer y tai gwag a gofnodwyd fel rhai sydd unwaith eto mewn defnydd yn 2017/18 yn is nag yn y blynyddoedd blaenorol. Fodd bynnag mae gwybodaeth ddiweddar gan Lywodraeth Cymru yn dangos fod Sir Ddinbych yn parhau i fod ymhlith y chwarter uchaf o Awdurdodau Lleol yng Nghymru o ran ei lwyddiant i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.

2.6 Premiwm Treth y Cyngor

Cyflwynodd Llywodraeth Cymru ddeddfwriaeth (Adran 139 Deddf Tai (Cymru) 2014 sy'n rhoi pwerau i Awdurdodau Lleol godi Treth y Cyngor ychwanegol o hyd at 100% ar dai gwag hirdymor ac ail gartrefi. Ar 4 Rhagfyr 2017 penderfynodd Cyngor Sir Ddinbych y dylid codi premiwm o 50% ar eiddo sydd wedi bod yn wag a heb fawr ddim dodrefn ynddo am 12 mis neu fwy o 1 Ebrill 2018. Pwrpas y premiwm yw helpu Awdurdodau Lleol i:

4

- Dod a thai sydd wedi bod yn wag yn hirdymor yn ôl i ddefnydd er mwyn darparu tai diogel a fforddiadwy: a

- Cefnogi awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynaladwyedd cymunedau.

3. Problemau a Heriau

3.1 Gall tai fod yn wag am amrywiaeth o resymau ac mae problemau'n aml yn cynnwys:

- anawsterau o ran darganfod pwy yw perchennog yr eiddo neu i ddod o hyd iddynt
- methu gwerthu'r eiddo
- materion yn ymwneud â phrofiant yn dilyn marwolaeth y sawl oedd yn byw yn yr eiddo.
- y perchennog o bosib mewn gofal sefydliadol
- anghydfod teuluol megis setliadau ysgariad
- yr angen i wneud gwaith sylweddol ar yr eiddo cyn y gellir ei osod neu'r perchennog yn gosod gwerth afrealistig ar yr eiddo.

Mewn llawer o achosion nid yw'r perchnogion yn ymwybodol o'r cyngor neu'r cymorth y gallant ei gael i'w helpu nhw gyda'u heiddo. Rydym yn cynnig cyngor wedi'i deilwra'n arbennig i gynorthwyo landlordiaid, perchnogion neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymdeithasau Tai) i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.

3.2 Mae dau brif fath o eiddo gwag – eiddo gwag byrdymor ac eiddo gwag hirdymor.

Tai gwag byrdymor yw'r tai hynny sydd wedi bod yn wag a heb ddodrefn am hyd at chwe mis. Fel arfer mae gwerthiant yr eiddo ar y neu mae'n disgwyl i gael ei osod eto, yn cael ei ailwampio a'i wella cyn ei feddiannu neu'n aros am brofiannaeth. Mae tai gwag byrdymor yn rhan naturiol o'r farchnad dai ac fel arfer nid oes angen unrhyw ymyrraeth.

Tai gwag hirdymor yw'r tai hynny sydd wedi bod yn wag a heb ddodrefn am dros chwe mis**.** Mewn llawer o achosion, yn enwedig gyda chartrefi sydd wedi bod yn wag am lai na dwy flynedd, nid oes unrhyw beth o'i le ac mae'r adeilad yn wag tra disgwylir i denant arall symud i mewn, neu mae'r eiddo ar werth. Fodd bynnag, er nad yw pob cartref gwag hirdymor yn broblem mae'n arfer da ceisio darganfod pa gamau sy'n cael eu cymryd i ailfeddiannu'r eiddo cyn iddo fynd yn broblem. Mae rhai tai yn ail gartrefi neu'n anecsau sy'n ffurfio rhan o brif adeilad ond nad ydynt bellach yn cael eu defnyddio. Bydd ail dai neu dai gwyliau yn y Sir yn destun premiwm treth y cyngor o 50% yn ychwanegol o Ebrill 2019.

3.3 Fodd bynnag gall cartrefi gwag hirdymor sydd wedi bod yn wag am ddwy flynedd neu fwy fod yn broblem arwyddocaol. Mae tai o'r fath yn aml yn darged i ymddygiad gwrthgymdeithasol yn y gymuned. Maent hefyd yn adnoddau sy'n cael eu gwastraffu ar adeg pan fo angen tai o safon dda ar draws y Sir. Bydd y Cynllun Tai Gwag yn cymryd camau rhagweithiol i fynd i'r afael â'r broblem hon ac mae Atodiad 1 yn darparu manylion am gamau gweithredu'r dyfodol.

3.4 Nid yw'n bosibl adnabod pob eiddo gwag drwy gofnodion Treth y Cyngor am nad yw'r perchennog wedi gwneud cais am / wedi derbyn rhyddhad am ryw reswm neu'i gilydd. Eiddo o'r fath yn gyffredinol yw'r mwyaf problemus oherwydd ei gyflwr gwael,

perchnogion absennol, tipio anghyfreithlon ac ymddygiad gwrthgymdeithasol a derbynnir llawer o gwynion am eiddo fel hyn. Mae Cyngor Sir Ddinbych wedi datblygu cronfa ddata tai gwag i ymdrin yn benodol ag eiddo problemus o'r fath ond gall adnabod y fath eiddo a dod o hyd i'w perchnogion fod yn draul mawr ar amser ac yn her enfawr.

3.5 Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a'r Strategaeth Tai wedi dynodi lefel uchel o angen am gartrefi ar draws y Sir. Mae yna hefyd anghenion tai mewn ardaloedd gwledig lle mae prinder tai am bris y farchnad. Gall mynd i'r afael â thai gwag helpu i ddiwallu ein hanghenion tai gan y bydd trigolion yn cael mynediad at gartrefi nad oeddent ar gael yn flaenorol. Mae dod a thai gwag yn ôl i ddefnydd yn rhan allweddol o'n rhaglen tai fforddiadwy.

Tŷ Coch, Henllan *–* ***cynt*** *– bwthyn bach dwy lofft a oedd wedi bod yn wag ers nifer o flynyddoedd. Roedd yr perchennog wedi gadael yr adeilad ac roedd yn llawn o ddodrefn a bwyd a oedd wedi denu llygod.*

3.6 Mae'r Cyngor a'i bartneriaid yn awyddus i weithio gyda pherchnogion eiddo gwag a bydd yn gwneud pob ymdrech i weithio'n agos â nhw er mwyn dod a'r eiddo yn ôl i ddefnydd. Fodd bynnag os nad oes digon o gynnydd yn cael ei wneud a / neu os nad w perchennog yr eiddo gwag yn barod i weithio gyda'r Cyngor, mae amrywiaeth o declynnau gorfodi y gellir eu defnyddio, o gyflwyno hysbysiadau gwella drwodd i werthiant gorfodol neu Orchmynion Prynu Gorfodol. Mae gorfodaeth yn ffordd dda o ddelio â'r tai gwag gwaethaf ond mae'n draul ar amser ac yn gofyn am ymdriniaeth fanwl gywir a rhagweithiol sydd yn heriol yng ngoleuni'r adnoddau sydd ar gael ar hyn o bryd.

3.7 Nod y cynllun hwn yw ceisio dod a chymaint â phosib o dai gwag yn ôl i ddefnydd. Ar hyn o bryd mae gwaith ar y gweill i geisio ymrwymiad rhagor o bartneriaid er mwyn symud cyfleoedd perthnasol i dai gwag yn eu blaen. Mae gan y Cyngor hefyd rôl bwysig o ran gweithio gyda'r sector preifat er mwyn galluogi dod â thai gwag yn ôl i ddefnydd

Tŷ Coch, Henllan *- roedd perchennog y tŷ hwn wedi symud o'r ardal ond llwyddwyd i ddod o hyd iddo ac ar ôl trafodaethau hirfaith, lluniwyd rhaglen helaeth o waith a threfnwyd y cyllid angenrheidiol ar ei gyfer. Roedd y gwaith yn cynnwys cegin newydd, ystafell ymolchi, plastro, ail weirio trydanol ayyb. Mae'r tŷ yn awr yn cael ei osod ac yn darparu cartref fforddiadwy ar gyfer teulu lleol.*

4 Sut yr ydym yn dod a thai gwag yn ôl i ddefnydd

Gallwn helpu i ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd mewn sawl ffordd, o ddarparu cyngor a chefnogaeth gyffredinol a darparu cymorth ariannol drwodd i gymryd camau gorfodi – "ymdriniaeth o haenau ac uwchgyfeirio".

Mae'r mwyafrif helaeth o gartrefi gwag yn breifat felly perchnogion y fath eiddo yw'r partneriaid allweddol i ymgysylltu â nhw ar bob cyfle bosib. Mae ganddynt fynediad at amrywiaeth o gyllid personol a phreifat i'w fuddsoddi mewn dod ag eiddo ymlaen i'w werthu neu ei rentu.

Wrth ddelio â pherchnogion eiddo gwag, ein dewis ni bob amser fyddai i'r perchennog symud pethau ymlaen o'u gwirfodd. Mae cyngor, cymorth a chymhelliant yn lleihau'r galw ar adnoddau'r cyngor a'r angen am gamau gorfodi yn ddiweddarach. Yn y mwyafrif helaeth o achosion mae hyn yn ddigon, ond bydd adegau pan nad oes modd dod o hyd i'r perchnogion neu fod y perchnogion yn anfodlon ymgysylltu o'u gwirfodd. Yn yr amgylchiadau hyn mae angen ystyried yr angen am weithredu rheoleiddiol.

4.1 Cyngor a Chymorth

Bob blwyddyn rydym yn anfon holiadur byr i bob eiddo gwag sy'n cael ei adnabod o gofnodion Treth y Cyngor yn gofyn beth yw'r rheswm bod yr eiddo'n wag a beth yw bwriad y perchnogion.Rydym hefyd yn cynnwys manylion am yr opsiynau sydd ar gael i ddod a'r eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Hefyd byddwn yn anfon llythyr i unrhyw eiddo gwag sy'n cael ei gyfeirio atom ni yn gofyn am ragor o wybodaeth am fwriadau'r perchnogion ac yn nodi opsiynau ar gyfer symud ymlaen.

Rydym yn cynnig cyngor wedi'i deilwra'n arbennig ar gyfer perchnogion a landlordiaid i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Mae amrywiaeth o ffyrdd posibl i ddod â thai gwag yn ôl i ddefnydd gan gynnwys gweithio gyda Thai a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae'r rhan fwyaf o dai gwag yn eiddo preifat ac mae'r cyfle i ddod a nhw yn ôl i ddefnydd ar gyfer eu gwerthu neu eu rhentu yn edefyn allweddol o'r ymdriniaeth hon.

4.2 Cymorth Ariannol/Cymhelliant

Mae sawl cymhelliant ariannol ar gael i alluogi perchnogion tai gwag i ddod â'u heiddo yn ôl i ddefnydd, o fenthyciadau heb log gan Lywodraeth Cymru i gymorth gan awdurdodau lleol. Mae'r Cyngor hefyd yn darparu gwasanaeth rheoli prosiect i alluogi perchnogion tai gwag i ddod a'u heiddo'n ôl i ddefnydd. Mae **Atodiad 4** rhoi rhagor o wybodaeth am y cymorth ariannol y gallai'r Cyngor ei ddarparu.

- **Troi Tai yn Gartrefi –** Mae cynllun 'Troi Tai yn Gartrefi' Llywodraeth Cymru yn fenthyciad yn ôl disgresiwn sydd ar gael i ddatblygwyr a pherchnogion eiddo i helpu i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd naill ai i'w werthu neu ei osod. Gellir defnyddio'r benthyciad ar eiddo masnachol/manwerthu sydd wedi cael caniatâd cynllunio ar gyfer newid ei ddefnydd i fod yn eiddo preswyl. Ar hyn o bryd mae gan Sir Ddinbych fynediad at gronfa benthyciadau ailgylchadwy o tua £700.000

- **Cymorth Tai Gwag Cyngor Sir Ddinbych –** gall Cyngor Sir Ddinbych ddarparu nawdd cyfatebol o 50% o gyfanswm cost gwaith (hyd at uchafswm o £10,000) drwy grant ad-daladwy i gynorthwyo perchnogion cyn-eiddo preswyl yn ôl i ddefnydd ar gyfer ei osod.

- **Gostyngiad TAW –** gellir anfon llythyrau hysbysu am ostyngiad TAW os yw eiddo wedi bod yn wag am 2 flynedd cyn ei adnewyddu gan olygu y bydd TAW wedi'i ostwng yn sylweddol i 5% ar gyfer cynnyrch/gwasanaethau adeiladu cymwys.

4.3 Camau Rheoleiddio

Mae'r Cyngor a'i bartneriaid yn awyddus i weithio gyda pherchnogion eiddo gwag a bydd yn gwneud pob ymdrech i weithio'n agos â nhw er mwyn dod a'r eiddo'n ôl i ddefnydd. Fodd bynnag, os nad oes digon o gynnydd yn cael ei wneud a / neu bod perchennog yr eiddo gwag yn anfodlon ymgysylltu â'r cyngor, mae amrywiaeth o declynnau rheoleiddiol y gellir eu defnyddio. Mae eiddo gwag, o ran ei natur, yn debygol o achosi niwed i amwynder cyffredinol yr ardal gyfagos. Dyma lle gall y Cyngor ymyrryd gan ddefnyddio pwerau rheoleiddio.

Mae defnyddio pwerau rheoleiddio yn ffordd dda o fynd i'r afael â'r eiddo gwag gwaethaf a pherchnogion eiddo sy'n amharod i gydweithio, ond gall fod yn draul ar amser ac mae'n gofyn am ymagwedd fanwl a rhagweithiol sydd yn her gyda'r adnoddau sydd ar gael i'r Cyngor ar hyn o bryd

- **Cyflwyno Hysbysiadau Gorfodi / Gwneud Gwaith Heb Dderbyn Tâl Amdano** Mae gan Cyngor Sir Ddinbych nifer o gamau rheoleiddio y gall eu cymryd os bydd perchennog eiddo gwag yn gwrthod cynnal a chadw eu heiddo gan achosi niwed i'r ardal gyfagos. Mae camau rheoleiddio yn amrywio o gyflwyno hysbysiad gorfodi/gwella ffurfiol drwodd i'r Cyngor ei hun yn gwneud y gwaith heb dâl ymlaen llaw. Mae amrywiaeth eang o wahanol ddeddfwriaeth y gall y Cyngor ei defnyddio i fynd i'r afael â'r niwed y gall eiddo gwag ei achosi gan gynnwys y Ddeddf Adeiladau, y Ddeddf Tai, y Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd a'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref. Mae **Atodiad 6** yn rhoi dadansoddiad o'r ddeddfwriaeth y gellir ei defnyddio gydag eiddo problemus.

- **Gwerthu Gorfodol** Bydd y Cyngor yn manteisio ar bob cyfle i weithio gyda pherchennog cartrefi gwag i geisio dod a'r eiddo'n ôl i ddefnydd. Fodd bynnag, fel dewis olaf, ac os yw'r cyngor wedi gwneud gwaith gwerth dros £1000 heb dâl ymlaen llaw a bod y perchennog wedi methu ag ad-dalu'r ddyled ac yn dal yn amharod i ymgysylltu â'r Cyngor, gall y Cyngor orfodi gwerthiant yr eiddo er mwyn cael ei arian yn ôl. Gellir gwerthu eiddo problemus mewn ocsiwn neu i'r cynigydd a ffefrir er mwyn sicrhau newid perchnogaeth ac agwedd wahanol tuag at ddod ag eiddo ymlaen i'w ailddefnyddio.

- **Pryniant Gorfodol** Mewn rhai achosion efallai mai'r unig opsiwn fydd i'r Cyngor brynu'r eiddo yn orfodol. Fodd bynnag gall y broses o gael gorchymyn prynu gorfodol fod yn gyfreithiol gymhleth, costus a hirfaith. Mae'r broses hefyd yn golygu mai'r Cyngor fydd yn berchen ar eiddo ac yn uniongyrchol gyfrifol amdano. Prynu gorfodol yn aml iawn yw'r cam olaf o ran caniatáu adnewyddu ac ailfeddiannu rhai o'r tai gwag mwyaf problemus.

4.4 Gweithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Cymdeithasau Tai)

Mae Cyngor Sir Ddinbych yn gweithio'n agos â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) i ddod a chymaint o dai gwag â

phosibl yn ôl i ddefnydd. Yn 2017 cafodd Cartrefi Conwy fynediad at gyllid ar gyfer prosiectau yn Sir Ddinbych ac mae gwaith yn mynd yn ei flaen ar adnewyddu amrywiaeth o dai gwag fel rhan o'r ymdriniaeth ddatblygu ehangach. Mae Llywodraeth Cymru'n buddsoddi'n drwm mewn cynyddu darpariaeth tai fforddiadwy gyda tharged o 20,000 o dai fforddiadwy yng Nghymru erbyn 2021. Bydd dod a thai gwag yn ôl i ddefnydd yn cyfrannu at y targed hwn. Mae rhan LCC a'r Cyngor, fel rhan o'r ymagwedd ehangach, yn hollbwysig. Rydym yn gweithio'n agos â LCC gan ddefnyddio tystiolaeth o anghenion lleol i dargedu tai gwag i ddiwallu ein blaenoriaethau strategol.

Mae Llywodraeth Cymru'n cynyddu'r cyllid sydd ar gael i LCC yn sylweddol er mwyn sicrhau cyflenwad o dai fforddiadwy a bydd tai gwag yn rhan bwysig o hyn. Mae amrywiaeth a maint y cyllid wedi dyblu dros y ddwy flynedd ddiwethaf a bydd hyn yn golygu mwy o gyfleoedd i wneud gwir wahaniaeth o ran dod a thai gwag yn ôl i ddefnydd.

4.5 Caffael Eiddo

Mae Sir Ddinbych yn canolbwyntio ar amrywiaeth o ffyrdd i ddarparu rhagor o dai cyngor ledled y sir. Mae hyn yn cynnwys defnyddio cyllid y Cyfrif Refeniw Tai (CRT) i ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd fel tai cyngor. Ar hyn o bryd mae'r ffocws ar eiddo gyda phroblemau penodol a datrys y problemau hynny.

4.6 Prydlesu Sector Preifat

O dan y cynlluniau hyn bydd y Cyngor neu LCC yn cymryd prydles ar eiddo gwag er mwyn dod ag o'n ôl i ddefnydd. Gall hyn fod yn arbennig o briodol os mai'r hyn sy'n rhwystro'r defnydd o'r eiddo yw amharodrwydd y perchennog i weithredu fel landlord oherwydd yr holl gyfrifoldebau sydd ynghlwm â hynny. Mae'r dull hwn yn darparu llety gwir angenrheidiol ar gyfer teuluoedd ac unigolion digartref, gyda Thîm Atal Digartrefedd y Cyngor yn gweithio'n agos gyda landlordiaid preifat i sicrhau cartrefi ar gyfer pobl sydd eu hangen.

5 Beth nesaf?

Ein targed allweddol yw dod a 500 arall o dai gwag yn ôl i ddefnydd erbyn 2022. Byddwn yn cyrraedd y targed hwn drwy adeiladu ar y gwaith da sydd eisoes wedi'i wneud gan gynnwys darparu cyngor, cymorth ariannol a chymryd camau gorfodi ble bo hynny'n angenrheidiol. Ochr yn ochr â hyn byddwn yn sefydlu cynllun gweithredu newydd a fydd yn darparu mentrau newydd a gwelliannau mewn gwasanaethau. Rydym hefyd yn credu y bydd hyn yn ein galluogi ni nid yn unig i gyrraedd ein targed allweddol ond y bydd hefyd yn ein helpu ni i ddarparu gwasanaeth effeithiol i'n trigolion, ein rhanddeiliaid a pherchnogion tai gwag.

I'n helpu ni i gyrraedd y nod o gynyddu'r cyflenwad a'r dewis o gartrefi da ar gyfer deiliadaethau o bob math, ac i gyrraedd ein targed o ddod a 500 o dai gwag yn ôl i ddefnydd, rydym wedi nodi pedair blaenoriaeth allweddol.

- Codi ymwybyddiaeth o'r broblem tai gwag a'r hyn y gall y Cyngor ei wneud i hybu eu hailddefnydd, gan gynnwys hyrwyddo'r amrywiaeth o gyngor a chymorth sydd ar gael i berchnogion tai gwag.
- Parhau i ddatblygu partneriaethau effeithiol gyda rhanddeiliaid allweddol.
- Rhoi sylw i dai gwag sy'n darged troseddu, ymddygiad gwrthgymdeithasol ac esgeulustod.
- Talu sylw i'r angen am dai yn lleol wrth dargedu tai gwag a datblygu atebion ar gyfer dod a nhw yn ôl i ddefnydd.

Codi ymwybyddiaeth o'r broblem tai gwag a'r hyn y gall y Cyngor ei wneud i hybu eu hailddefnydd, gan gynnwys hyrwyddo'r amrywiaeth o gyngor a chymorth sydd ar gael i berchnogion tai gwag.

Mae arnom angen codi ymwybyddiaeth o'r broblem tai gwag a hybu'n well y cymorth ariannol sydd ar gael yn ogystal â'r cyngor a'r gefnogaeth y gallwn eu darparu i helpu perchnogion tai gwag i ddod a'u heiddo yn ôl i ddefnydd. Er mwyn cyflawni hyn byddwn yn:

- Datblygu Cynllun Cyfathrebu i godi ymwybyddiaeth o dai gwag a chyhoeddi straeon am lwyddiant ble bynnag bosibl er mwyn annog rhagor o atgyfeiriadau. Bydd hyn yn cynnwys datganiadau i'r wasg targedig.
- Hysbysebu'n well yr amrywiaeth o gyngor a chefnogaeth sydd ar gael i berchnogion tai gwag.
- Gwneud defnydd o Fforwm Landlordiaid Sir Ddinbych i ymgysylltu â landlordiaid preifat i godi ymwybyddiaeth o'r gefnogaeth sydd ar gael.
- Adolygu'r pecyn cyngor am dai gwag ar gyfer landlordiaid a pherchnogion ac ymchwilio i'r posibilrwydd o ddatblygu pecyn gwerthwyr i hyrwyddo gwerthiant rhai cartrefi gwag penodol.
- Diweddaru a gwella gwybodaeth ar y we gan gynnwys datblygu proses atgyfeirio cwynion ar-lein a allai amlygu eiddo gwag nad yw'n dod i'r amlwg drwy gofnodion Treth y Cyngor.

Parhau i ddatblygu partneriaethau effeithiol gyda rhanddeiliaid allweddol.

Yn hollbwysig i lwyddiant ein gwaith ar dai gwag mae gwaith partneriaeth gyda pherchnogion tai gwag a budd-ddeiliaid allweddol gan gynnwys landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Bydd hyn y sylfaenol bwysig os ydym am gyrraedd ein targed uchelgeisiol o ddod a 500 o dai gwag yn ôl i ddefnydd a darparu cartrefi gwirioneddol angenrheidiol yn Sir Ddinbych. Er mwyn cyflawni hyn byddwn yn:

- Sefydlu Grŵp Prosiect Tai Gwag a fydd yn cynnwys swyddogion o'r adrannau cynllunio, strategaeth tai, yr amgylchedd adeiledig, diogelu'r cyhoedd a chyfathrebu.
- Cynnal a gwella gwaith partneriaeth o fewn y Gwasanaeth Cynllunio a Diogelu'r Cyhoedd a gyda meysydd gwasanaeth eraill y Cyngor, gan gynnwys cydweithwyr Datblygu Tai a Datblygu Busnes Economaidd.
- Parhau i weithio gyda Landlordiaid Cymunedol Cofrestredig i gaffael a dod a thai gwag yn ôl i ddefnydd fel tai fforddiadwy, gan gynnwys clustnodi cyllid Llywodraeth Cymru. Bydd hyn yn cynnwys archwilio ffyrdd arloesol o ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd.
- Gweithio gyda pherchnogion tai gwag drwy ddarparu cefnogaeth a chyngor fel sy'n berthnasol a dynodi'r ffordd orau o ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd.
- Gweithio'n agos a'r adrannau Treth y Cyngor a Chyllid i wneud gwell defnydd o'u data er mwyn canolbwyntio ein gwaith tai gwag ar ardaloedd lle mae nifer fawr o dai gwag ac adnabod tueddiadau er mwyn dynodi tai gwag 'cylchol'. Byddwn hefyd yn edrych ar y posibilrwydd o gael arian a godwyd o bremiwm Treth y Cyngor ar gyfer tai gwag i gyfrannu at waith perthnasol i gartrefi gwag.
- Gweithio gyda'n Cynghorwyr Cymuned, ynghyd â Chynghorau Dinas, Tref a Chymuned, i godi ymwybyddiaeth, annog pobl i roi gwybod a rhannu gwybodaeth.

Rhoi sylw i dai gwag sydd wedi dod yn darged troseddu, ymddygiad gwrthgymdeithasol ac esgeulustod.

Rhaid i'n gwaith roi sylw i dai gwag sydd wedi dod yn darged ymddygiad gwrthgymdeithasol a throseddu. Gall delio a thai gwag problemus wneud gwahaniaeth sylweddol i gymunedau lleol o ran gwella cymdogaethau a helpu i atal dirywiad posibl. Er mwyn cyflawni hyn byddwn yn:

- Defnyddio ein hasesiad sgorio blaenoriaeth i sicrhau ein bod yn canolbwyntio ein gweithredoedd a'n hadnoddau ar y tai gwag hynny sy'n achosi'r mwyaf o niwed i amwynder yr ardal ac yn denu ymddygiad gwrthgymdeithasol a throseddol.
- Gweithio gyda phartneriaid allanol megis yr Heddlu i geisio adnabod a mynd i'r afael â'r tai gwag hynny sydd wedi dod yn darged ymddygiad gwrthgymdeithasol a throsedd.
- Cymryd agwedd ragweithiol tuag at fynd i'r afael â'r tai gwag mwyaf problemus gan gynnwys trafod pryniannau, camau gorfodi, gwerthu gorfodol a phrynu gorfodol.
- Parhau i ddatblygu'r gronfa ddata tai gwag a systemau cefnogi eraill i fonitro cynnydd gyda thai gwag problemus, gan gynnwys mapio tai gwag i ddynodi mannau lle mae llawer ohonynt, patrymau deiliadaeth ac ati.

Talu sylw i'r angen am dai yn lleol wrth dargedu tai gwag a datblygu atebion ar gyfer dod a nhw yn ôl i ddefnydd.

Mae galw mawr am dai ar draws y Sir ac mae'r Cyngor wedi ymrwymo i sicrhau bod digon o dai ar gael i fodloni anghenion ein preswylwyr. Er mwyn cyflawni hyn byddwn yn:

- Adolygu ein hasesiad sgorio blaenoriaeth er mwyn sicrhau ein bod yn canolbwyntio ein gweithredoedd a'n hadnoddau ar ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd yn yr ardaloedd hynny lle mae'r galw am dai ar ei uchaf.
- Gweithio'n agos a pherchnogion tai gwag gan ddarparu cyngor a chefnogaeth, ac os yw hynny'n briodol, cymorth ariannol er mwyn eu helpu nhw i ddod a'u tai yn ôl i ddefnydd.
- Cydweithio â landlordiaid preifat a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gan dalu sylw i anghenion tai lleol wrth ddatblygu atebion i ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd.

Railway Terrace, Rhuthun - *tŷ canol teras rhestredig Gradd II a fu'n wag am dros 20 mlynedd. Roedd y tŷ yn llawn tamp oherwydd difrod i'r to ac roedd y cyngor wedi derbyn cwynion gan gymdogion a oedd yn pryderu am ddiogelwch yr adeilad.*

- pan fydd tai gwag yn dod yn ôl i ddefnydd drwy landlordiaid preifat, sicrhau bod y landlordiaid hynny'n achrededig ac yn darparu gwasanaeth rheoli tai da.
- parhau i weithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, Rheolwr Datblygu Tai'r Cyngor a thîm Atal Digartrefedd y Cyngor i ddatblygu rhaglen tai gwag, gan ganolbwyntio ar ddiwallu'r galw lleol am dai.
- datblygu ein hasesiad sgorio i gynnwys y galw am dai er mwyn canolbwyntio adnoddau ar y tai gwag hynny a fyddai'n fwyaf buddiol o ran diwallu'r galw. Gellir ail-flaenoriaethu eiddo gwag nad oes fawr o'i angen ond sy'n dal i beri problem arwyddocaol i'r gymuned i safleoedd sy'n ddolur llygad.

Railway Terrace, Rhuthun *– ar ôl dod o hyd i berchennog yr eiddo cynhaliwyd trafodaethau hirfaith i geisio datrys y broblem. Lluniwyd rhaglen helaeth o waith a gwnaed cais am arian er mwyn gwneud y gwaith hwnnw. Rheolwyd y gwaith gan Adain Amgylchedd Adeiledig y Cyngor. Yn dilyn gwaith partneriaeth llwyddiannus gydag Adran Datrysiadau Tai Sir Ddinbych mae'r tŷ yn awr yn darparu cartref fforddiadwy ar gyfer teulu lleol.*

6. Rhagamcanion a monitro tai gwag

6.1 Un o amcanion allweddol y cynllun cyflawni hwn yw sicrhau bod cymaint â phosib o dai gwag yn dod yn ôl i ddefnydd. Anelir at sicrhau y daw tai gwag yn y sectorau preifat a chyhoeddus ymlaen i'w hailddefnyddio. Bydd data Treth y Cyngor yn cael ei ddefnyddio i amlygu'r eiddo gwag yn y sectorau cyhoeddus a phreifat sy'n dod yn ôl i ddefnydd ac unrhyw dueddiadau ailadroddus y gellir eu hadnabod ar gyfer gweithredu penodol. Mae Atodiad 1 yn nodi'r cynllun gweithredu ar gyfer y ddogfen hon.

6.2 Ein targed pennaf yw dod a 500 o dai gwag yn ôl i ddefnydd erbyn 2022 ac i barhau i berfformio ymysg y gorau yng Nghymru. Rydym yn credu y bydd hyn helpu i ddarparu cartrefi gwirioneddol angenrheidiol yn y Sir. Bydd tai gwag a ddaeth yn ôl i ddefnydd o ganlyniad i'n gweithredoedd ni yn cyfrif tuag at gyflawniad ein targed. Byddwn ni'n cyfrannu at hyn drwy:

- Ddarparu cyngor ac arweiniad
- Creu cysylltiadau gyda landlordiaid, LCC, asiantau a thenantiaid
- Darparu cymorth ariannol
- Cymryd camau rheoleiddio

6.3 Bydd cyflawniad y cynllun gweithredu'n cael ei oruchwylio a'i fonitro gan y Grŵp Prosiect Tai Gwag a bydd cyflawniad ein targed yn cael ei adolygu bob dwy flynedd.

6.4 Gan fod yr ailddefnydd o dai gwag yn flaenoriaeth gorfforaethol, bydd cynnydd yn cael ei fonitro drwy Fwrdd Rhaglen Pobl Ifanc a Thai'r Cyngor drwy adroddiadau rheolaidd ar ddarpariaeth y cynllun gweithredu. Bydd unrhyw broblemau neu gamau unioni'n cael eu trafod yn rheolaidd gyda'r Aelod Arweiniol.

7. Canlyniadau Allweddol y Cynllun Cyflawni hwn

Bydd y blaenoriaethau strategol a'r camau gweithredu allweddol dilynol a restrir yn Atodiad 1 yn cyfrannu at y deilliannau canlynol:

Blaenoriaethau Strategol	Canlyniad
Codi ymwybyddiaeth o'r broblem tai gwag a'r hyn y gall y Cyngor ei wneud i hybu eu hailddefnydd, gan gynnwys hyrwyddo'r amrywiaeth o gyngor a chymorth sydd ar gael i berchnogion tai gwag.	Gwell ymwybyddiaeth yn ein cymunedau o'n hymgyrch tai gwag a'r amrywiaeth o help sydd ar gael i berchnogion tai gwag.
	Ffyrdd mwy effeithiol i'r cyhoedd roi gwybod am dai gwag
	Cynyddu gwaith partneriaeth gyda pherchnogion tai gwag.
	Gwybodaeth fwy cywir a chyfredol am dai gwag.
Talu sylw i'r angen am dai yn lleol wrth dargedu tai gwag a datblygu atebion ar gyfer dod a nhw yn ôl i ddefnydd.	Gostyngiad yn nifer y tai gwag hirdymor.
	Gwneud y defnydd gorau bosibl o'r stoc tai presennol
	Gostyngiad yn y defnydd o lety dros dro a lefelau digartrefedd drwy gynyddu mynediad at dai yn y sector rhentu preifat.
	Cymdogaethau wedi'u hadfywio a mwy sefydlog.
Rhoi sylw i dai gwag sydd wedi dod yn ganolbwynt ar gyfer troseddu, ymddygiad gwrthgymdeithasol ac esgeulustod.	Gostyngiad mewn lefelau sbwriel, fermin a thipio anghyfreithlon sy'n gysylltiedig a thai gwag.
	Cymdogaethau mwy deniadol a chynaliadwy.
	Gostyngiad mewn risg ac yn yr adnoddau a ddefnyddir gan y gwasanaethau brys

Parhau i ddatblygu partneriaethau effeithiol gyda rhanddeiliaid allweddol.	Cynnydd mewn gwaith partneriaeth gyda pherchnogion
	Gwaith partneriaeth mwy effeithiol rhwng budd-ddeiliaid.

CYNLLUN GWEITHREDU

Atodiad 1

Mae'r cynllun gweithredu hwn yn nodi yr hyn y bydd Sir Ddinbych yn ei wneud dros oes y cynllun cyflawni i gyrraedd y targed o ddod a 500 o dai ôl i ddefnydd erbyn 2022 a pharhau i berfformio ymysg y gorau yng Nghymru.

Blaenoriaeth Allweddol	Cam gweithredu	Dyddiad Targed	Swyddog Arweiniol
Codi ymwybyddiaeth o'r broblem tai gwag a'r hyn y gall y Cyngor ei wneud i hybu eu hailddefnydd, gan gynnwys hyrwyddo'r amrywiaeth o gyngor a chymorth sydd ar gael i berchnogion tai gwag.	Datblygu Cynllun Cyfathrebu i godi ymwybyddiaeth o dai gwag a rhoi cyhoeddusrwydd i lwyddiannau ble bynnag bosibl er mwyn annog rhagor o atgyfeiriadau. Bydd hyn yn cynnwys datganiadau i'r wasg targedig.	Wedi'i ddrafftio ym mis Rhagfyr 2018 Wedi'i gwblhau ddiwedd Chwefror 2019	
	Rhoi cyhoeddusrwydd gwell i'r amrywiaeth o gyngor a chefnogaeth sydd ar gael i berchnogion tai gwag drwy gynnal sioeau teithiol mewn ardaloedd sydd â lefelau uchel o dai gwag; cyflwyniadau i gynghorwyr a Fforwm Landlordiaid Sir Ddinbych er mwyn ymgysylltu â landlordiaid preifat i godi ymwybyddiaeth o'r gefnogaeth sydd ar gael. Datblygu cyflwyniad safonol.	Cwblhau'r cyflwyniad ddiwedd mis Chwefror 2019. Rhaglen gyfathrebu wedi'i datblygu ddiwedd mis Chwefror 2019	
	Adolygu'r pecyn cyngor am dai gwag ar gyfer landlordiaid a pherchnogion ac ymchwilio i'r posibilrwydd o ddatblygu pecyn gwerthwyr i hyrwyddo gwerthiant rhai cartrefi gwag penodol.	Diwedd Ebrill 2019	
	Diweddaru a gwella ein gwybodaeth ar y we er mwyn helpu perchnogion tai gwag a hefyd i helpu trigolion i roi gwybod am eiddo gwag Bydd hyn yn cynnwys datblygu proses atgyfeirio cwynion ar-lein a allai amlygu eiddo gwag nad yw'n dod i'r amlwg drwy gofnodion Treth y Cyngor.	Diwedd Ebrill 2019	

	Adolygu a datblygu ein systemau adrodd am gartrefi gwag er mwyn sicrhau y gall ein platfform TGCh gofnodi ac adrodd ar yr holl ddangosyddion perfformiad.	Wedi dechrau ym mis Medi 2019	
Parhau i ddatblygu partneriaethau effeithiol gyda rhanddeiliaid allweddol.	Sefydlu Grŵp Prosiect Tai Gwag a fydd yn cynnwys swyddogion o'r adrannau cynllunio, strategaeth tai, yr amgylchedd adeiledig, diogelu'r cyhoedd a chyfathrebu.	Wedi'i gwblhau	
	Cynnal a gwella gwaith partneriaeth o fewn y Gwasanaeth Cynllunio a Diogelu'r Cyhoedd a gyda meysydd gwasanaeth eraill y Cyngor, gan gynnwys cydweithwyr Datblygu Tai a Datblygu Busnes Economaidd.	Yn parhau	
	Parhau i weithio gyda Landlordiaid Cymunedol Cofrestredig i gaffael a dod a thai gwag yn ôl i ddefnydd fel tai fforddiadwy, gan gynnwys clustnodi nawdd Llywodraeth Cymru. Bydd hyn yn cynnwys archwilio ffyrdd arloesol o ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd.	Yn parhau	
	Gweithio'n agos â'r adrannau Treth y Cyngor a Chyllid i wneud gwell defnydd o'u data er mwyn canolbwyntio ein gwaith tai gwag ar ardaloedd lle mae nifer fawr o dai gwag ac adnabod tueddiadau er mwyn dynodi tai gwag 'cylchol'. Byddwn hefyd yn edrych ar y posibilrwydd o gael arian a godwyd o bremiwm Treth y Cyngor ar dai gwag i gyfrannu at waith yn ymwneud â chartrefi gwag.	Diwedd Gorffennaf 2019 Diwedd Chwefror 2019	
	Gweithio gyda'n Cynghorwyr Cymuned, ynghyd â Chynghorau Dinas, Tref a Chymuned, i godi ymwybyddiaeth, annog pobl i roi gwybod a rhannu gwybodaeth.	Rhaglen gyfathrebu wedi'i datblygu ddiwedd mis Chwefror 2019 Ar y gweill	
	Ymchwilio i ddatblygu teclyn i gydweddu perchnogion sydd eisiau gwerthu eu heiddo gyda datblygwyr sydd â diddordeb mewn dod a thai gwag yn ôl i ddefnydd.	Ymchwil wedi'i gwblhau ddiwedd Chwefror 2019.	

		Teclyn wedi'i ddatblygu ddiwedd Medi 2019	
Rhoi sylw i dai gwag sydd wedi dod ffocws troseddu, ymddygiad gwrthgymdeithasol ac esgeulustra	Defnyddio ein hasesiad sgorio blaenoriaeth i sicrhau ein bod yn canolbwyntio ein camau gweithredu a'n hadnoddau ar y tai gwag hynny sy'n cael yr effaith mwyaf ar amwynder y gymdogaeth.	Yn parhau	
	Gweithio gyda phartneriaid allanol megis yr Heddlu a Gwasanaethau Lleihau Arson i geisio adnabod a mynd i'r afael a'r tai gwag hynny sydd wedi dod yn darged ymddygiad gwrthgymdeithasol a throsedd.	Diwedd Medi 2019	
	Cymryd agwedd ragweithiol tuag at fynd i'r afael â'r tai gwag mwyaf problemus gan gynnwys trafod pryniannau, camau gorfodi, gwerthu gorfodol a phrynu gorfodol. Sefydlu adolygiadau achos rheolaidd	Yn parhau	
	Parhau i ddatblygu'r gronfa ddata tai gwag a systemau cefnogi eraill i fonitro cynnydd gyda thai gwag problemus, gan gynnwys mapio tai gwag i ddynodi mannau lle mae llawer ohonynt, patrymau deiliadaeth ac ati.	Yn parhau	
Talu sylw i'r angen am dai yn lleol wrth dargedu tai gwag a datblygu atebion ar gyfer dod a nhw yn ôl i ddefnydd.	Gweithio'n agos a pherchnogion tai gwag gan ddarparu cyngor a chefnogaeth, ac os yw hynny'n briodol, cymorth ariannol er mwyn eu helpu nhw i ddod a'u tai yn ôl i ddefnydd.	Yn parhau	
	Cydweithio â landlordiaid preifat a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gan dalu sylw i anghenion tai lleol wrth ddatblygu atebion i ddod a thai newydd yn ôl i ddefnydd.	Yn parhau	
	Pan fydd tai gwag yn dod yn ôl i ddefnydd drwy landlordiaid preifat, sicrhau bod y landlordiaid hynny'n achrededig ac yn darparu gwasanaeth rheoli tai da.	Yn parhau	
	Parhau i weithio gyda LCC, Rheolwr Datblygu Tai'r Cyngor a Thîm Atal Digartrefedd y Cyngor.	Yn parhau	

	Adolygu ein hasesiad sgorio a chynnwys y galw am dai a rhwyddineb dod a thŷ yn ôl i ddefnydd. Gellir ail-flaenoriaethu eiddo gwag nad oes fawr o'i angen ond sy'n dal i beri problem arwyddocaol i'r gymuned i'r grŵp safleoedd sy'n ddolur llygad.	Diwedd Gorffennaf 2019	
	Ymchwilio i ymarferoldeb mabwysiadu proses gorchymyn rheoli eiddo gwag	Diwedd Gorffennaf 2019	

Atodiad 2

Crynodeb o Eiddo Gwag yn ôl Cod Post

Cod post	Ardal Cod Post:	Ardaloedd lle cofrestrwyd tai gwag yn 2018	Nifer o Dai Gwag
LL18	Y Rhyl	Y Rhyl, Rhuddlan, Bodelwyddan, Dyserth, Cwm	254
LL19	Prestatyn	Prestatyn, Gallt Melyd	122
LL15	Rhuthun	Rhuthun; Clawddnewydd; Cyffylliog; Pwllglas; Llanfair DC; Galltegfa; Gellifor; Bontuchel; Pentrecelyn; Llanfwrog; Graigadwywynt; Llanbedr DC; Llaneliden; Efenechtyd; Llanychan; Clocaenog; Rhewl	118
LL16	Dinbych	Dinbych; Bodfari; Henllan; Waen; Trefnant; Nantglyn; Saron; Llanrhaedr; Llanynys; Lawnt; Ystrad; Llandyrnog; Llangynhafal; Llangwyfan; Prion	102
LL21	Corwen	Corwen; Bryneglwys; Glyndyfrdwy; Llidiart y Parc; Llandrillo; Cynwyd; Gwyddelwern; Carrog; Llangar; Melin y Wig; Glanrafon; Bryn SM; Betws GG; Derwen; Pandy'r Capel	73
LL20	Llangollen	Llangollen; Pentrefelin; Trefor; Froncysyllte; Rhewl; Llandysilio	44
LL17	Llanelwy	Llanelwy; Tremeirchion; Rhuallt; Waen; Trefnant	42
CH7	Yr Wyddgrug	Llanferres; Maeshafn; Eryrys; Llanarmon yn Iâl; Loggerheads; Cadole;	16
LL11	Wrecsam	Llandegla	6
LL22	Abergele	Groesffordd Marli	3

Cyfanswm 780

Atodiad 3

Ffurflen Matrics Sgorio Tai Gwag Sir Ddinbych

Dyddiad Archwilio'r Eiddo _ _ _ _

Cyfeiriad yr Eiddo Gwag

Manylion Cyswllt y Perchennog Hysbys:

Gwiriad cyn ymweld a'r safle

i. A oes anawsterau cymhleth yn ymwneud â pherchnogaeth yr eiddo hwn?

Oes – cyfeirio'r gŵyn at yr adran orfodaeth berthnasol ☐

Na – ewch ymlaen i eitem (ii) ☐

ii. A yw defnydd yr eiddo yn y dyfodol wedi'i benderfynu (**e.e.** *Ei ddymchwel/Gorchymyn Prynu Gorfodol ayyb)*

Ydi – ysgrifennu at y perchennog cofrestredig am y gwyn ☐

Na – cynnal ymweliad a'r safle i'w sgorio ☐

Arolwg Safle – Meini Prawf

1 PROBLEMAU GYDA'R SAFLE	Sgôr
Safle peryglus sy'n peri risg posibl i iechyd a diogelwch ac i berchnogion eiddo cyfagos	20
Safle y mae sawl asiantaeth yn gysylltiedig ag o (iechyd yr amgylchedd, cydymffurfedd cynllunio, priffyrdd ayyb)	15

Blêr (gerddi wedi gordyfu / tipio anghyfreithlon / ffenestri wedi'u bordio ayyb	10
Dim problemau gyda'r safle	0

2 LLEOLIAD

Ardal fanwerthu neu ymwelwyr flaenllaw	20	Ardal Gadwraeth /AHNE / Byffer STB	5
Prif Lwybr Cludiant	15		
Stryd ochr / ystâd	10	Gwledig / ynysig	0

3 PROFFIL – *a gafwyd cwynion blaenorol am yr eiddo hwn?*

Do – cwynion gan asiantaethau allanol (yr heddlu/gwasanaeth tân ayyb)	20
Do – cwynion gan AS/AC/Aelod/C,T a CC	15
Do – nifer o gwynion unigol	10
Na – hon yw'r gŵyn gyntaf	5

4 ERS FAINT MAE'R EIDDO'N WAG

5 mlynedd +	20	1 – 5 mlynedd	15
6 – 12 mis	10	0 – 6 mis	0

Sgôr Tai Gwag

Arsylwadau/Nodiadau am y Safle

Enw'r Swyddog Archwilio _____

Llofnod _____

Tai Gwag Sir Ddinbych

Cymorth Ariannol

Mae sawl cymhelliant ariannol ar gael i alluogi perchnogion tai gwag i ddod a'u heiddo'n ôl i ddefnydd, o fenthyciadau heb log gan Lywodraeth Cymru i gymorth gan awdurdodau lleol. Gall Cyngor Sir Ddinbych hefyd helpu gyda rheolaeth prosiect y gwaith a rhoi cyngor ar sut i gael gostyngiad ar TAW ar gyfer gwaith adnewyddu mewn eiddo gwag.

Cael gostyngiad TAW ar waith adnewyddu

Mae'r Llywodraeth wedi cydnabod y gall gwaith adnewyddu eiddo fod yn eithriadol o gostus ac mae felly wedi cyflwyno nifer o newidiadau treth a allent leihau costau ac annog pobl i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd,

Gellir gostwng TAW i 5% ar eiddo gwag nad oedd unrhyw un yn byw ynddo yn y 2 flynedd yn union cyn i'r gwaith adnewyddu ddechrau.

Cymorth ariannol ar gael i berchnogion eiddo gwag hirdymor

Mae sawl ffynhonnell o gymorth ariannol ar gael ar gyfer perchnogion tai gwag cymwys.

Benthyciadau â Llog 0% 'Troi Tai yn Gartrefi' Llywodraeth Cymru

Troi Tai yn Gartrefi – Mae cynllun 'Troi Tai yn Gartrefi' Llywodraeth Cymru yn rhoi benthyciad yn ôl disgresiwn i ddatblygwyr a pherchnogion eiddo i helpu i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Bydd yn helpu i:

- Adnewyddu eiddo gyda'r bwriad o'i werthu (uchafswm cyfnod ad-dalu o 2 flynedd)
- Adnewyddu eiddo gyda'r bwriad o'i rentu (uchafswm cyfnod ad-dalu o 3 flynedd)
- Hwyluso cwblhad gwaith ar draul y cyngor dim ond lle mae bwriad i fynd ymlaen â'r weithdrefn gwerthiant gorfodol a fydd felly'n caniatáu adhawlio'r costau.

Rhoddir benthyciadau o hyd at £25,000 yr uned, uchafswm o £150,000 fesul ymgeisydd. Ni fydd llog ar y benthyciadau a bydd ffi o rhwng £295 a £495 ynghyd â ffi cofrestrfa tir o rhwng £50 a £70 am wneud cais.

Bydd y benthyciadau hyn yn cael eu cofrestru yn erbyn yr eiddo fel Ffi Cyfreithiol.

Cymorth Sir Ddinbych â Thai Gwag

I berchnogion sy'n dymuno gosod eu heiddo gwag mae grantiau ad-daladwy gwerth hyd at £10,000 neu 50% o'r gwaith angenrheidiol i ddod a'r eiddo'n ôl i ddefnydd.

Gall cymorth ar gyfer perchennog neu landlord tŷ gwag sy'n dymuno gosod eu heiddo fod ar gael os yw:-

- Yr eiddo wedi bod yn wag am o leiaf 6 mis neu fwy
- Yr eiddo wedi cael ei ddefnyddio fel eiddo preswyl yn flaenorol
- Yn rhoi sylw i'r angen am dai yn lleol
- Ar gael i'w rentu am 3 blynedd ar gyfraddau Lwfansau Tai Lleol
- Y cytundeb tenantiaeth yn gallu cael ei reoli gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) dros y cyfnod o 3 blynedd am ffi reoli ganrannol os bydd angen.
- Perchennog â buddiant yn yr eiddo ac wedi bod yn berchen a 6 mis cyn y cais

Gall prynwyr am y tro cyntaf hefyd gael mynediad at y cymorth hwn ar yr amod eu bod yn prynu eiddo gwag:

- sydd wedi bod yn wag am o leiaf 6 mis cyn i ei brynu
- yr eiddo wedi cael ei ddefnyddio fel annedd preswyl yn flaenorol
- y byddan nhw eu hunain a neb arall yn byw ynddo
- sy'n cael ei brynu o fewn bandiau Treth y Cyngor A, B, C a D

Bydd y grantiau ad-daladwy hyn yn cael eu cofrestru yn erbyn eiddo fel Pridiant Tir Lleol.

Y Safon Ddisgwyliedig

Ar gyfer benthyciad Llywodraeth Cymru a chymorth ariannol Cyngor Sir Ddinbych bydd yn rhaid cael gwared ar yr holl beryglon categori 1 yn unol â'r System Graddio Iechyd a Diogelwch Tai a chyrraedd y safonau sylfaenol a nodir yn rhannau 104 o Safon Ansawdd Tai Cymru a restrir isod:

- Bod mewn cyflwr da
- Yn ddiogel
- Wedi'i wresogi'n ddigonol, yn defnyddio ynni'n effeithiol ac wedi'i insiwleiddio'n dda
- Ceginau ac ystafelloedd ymolchi modern

Gall Cyngor Sir Ddinbych ddarparu gwasanaeth rheoli prosiect yn y rhan fwyaf o achosion er mwyn dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Mae'r gwasanaeth rheoli prosiect hwn yn darparu:

- asesiad o'r eiddo a chyngor ar faint y mae'n debygol o gostio i ddod ag o yn ôl i ddefnydd.
- darparu amserlenni gwaith, arolygon, cymeradwya[illegible] u statudol ayyb.
- trefnu contractwyr a gymeradwywyd gan y cyngor a
- cynnal archwiliadau rheolaidd i sicrhau y caiff y gwaith ei wneud i safon foddhaol.

Cost gwasanaeth rheoli prosiect Cyngor Sir Ddinbych yw 15% o gost y gwaith ac efallai y ceir cymorth grant ar gyfer hyn.

Atodiad 5

Mae Llywodraeth Cymru wedi newid y ffordd y derbynnir adroddiadau am dai gwag sy'n dod yn ôl i ddefnydd. Cyn 2017/18 roedd gweithredu uniongyrchol yn cynnwys, fel isafswm, rhoi cyngor ar sut i ddod a'r eiddo'n ôl i ddefnydd. Roedd hyn yn cael i hwyluso drwy gyflwyno pecyn arolwg /gwybodaeth am dai gwag blynyddol. Gellid ystyried yn llwyddiant unrhyw eiddo a ddaeth yn ôl i ddefnydd yn ystod y flwyddyn ariannol lle roedd modd dangos fod y perchennog wedi derbyn pecyn arolwg tai gwag .

Mae Mesur Atebolrwydd Am Berfformiad (PAM) newydd Llywodraeth Cymru yn gofyn, fel isafswm, bod deialog yn cael ei sefydlu gyda pherchennog eiddo gwag. Rydym yn dal i ddefnyddio'r pecyn arolwg/gwybodaeth am dai haf blynyddol fel cyfrwng i gychwyn y ddeialog honno. Rŵan ni all y Cyngor gyfrif yn llwyddiant dim ond eiddo gwag lle cafwyd ymateb i'r arolwg yn ogystal â deialog pellach (ymweliad safle/rhagor o gyngor a gwybodaeth ayyb).

O dan yr hen ddangosydd Strategol Cenedlaethol roedd Cyngor Sir Ddinbych yn cynnwys dim ond yr eiddo hynny a ddosbarthwyd fel rhai gwag hirdymor gan Dreth y Cyngor ac roedd y dosbarthiad blynyddol yn seiliedig ar y dosbarthiad hwn.

Mae'r PAM newydd yn cynnwys eiddo yn y categorïau eithriad A (adeiladau newydd/gwaith adnewyddu mawr); C (heb ei ddodrefnu/gwag – gwag hirdymor); F (wedi'i adael yn wag oherwydd bo y preswylydd wedi marw); L (eiddo wedi'i adfeddiannu) ac (eiddo sy'n wag oherwydd fod y perchennog wedi mynd yn fethdalwr).

Mesurau Atebolrwydd Cyhoeddus Llywodraeth Cymru 2017-18: Arweiniad ar gyfer awdurdodau lleol	
Thema	Tai: Eiddo gwag
Mesur	Canran tai gwag sy'n dod yn ôl i ddefnydd
Teitl Technegol:	% o eiddo sector preifat gwag sy'n dod yn ôl i ddefnydd yn ystod y flwyddyn trwy weithredu uniongyrchol gan yr awdurdod lleol.
ID	PAM/013
ID eraill	-

Diffiniad	Mae eiddo gwag yn eiddo sy'n atebol am Dreth y Cyngor sydd wedi bod yn wag am 6 mis neu fwy. Nid yw hyn yn cynnwys: • Ail gartref neu gartref gwyliau • Eiddo y mae unrhyw un o'r canlynol yn berchen arno: • Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (LCC); • Yr Heddlu a'r Lluoedd Arfog • Gwasanaeth Iechyd Gwladol • Prifysgolion a cholegau • Awdurdodau lleol a'r llywodraeth; • Ystâd y Goron, neu • Eglwysi a chyrff crefyddol eraill . Eiddo sydd mewn defnydd ond nid i ddibenion preswyl . Eiddo nad yw wedi'i osod mewn band gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio Mae'r canlynol yn gamau gweithredu uniongyrchol y gall yr awdurdodau lleol eu cymryd i ddod ag eiddo'n ôl i ddefnydd. • grantiau, benthyciadau neu gymorth ariannol arall a ddarperir neu a hwylusir gan yr awdurdod lleol; • gweithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu gyfryngwr arall gyda'r profiad perthnasol er mwyn dod o hyd i denant addas ar gyfer yr eiddo. • camau gorfodi gan gynnwys hysbysiadau statudol; • llythyrau consesiynau treth (ar gais gan y perchennog); • pryniannau trydydd parti uniongyrchol wedi'u galluogi gan yr awdurdod lleol; neu • deialog gyda'r perchennog lle mae'r perchennog wedi ymgysylltu â, ac wedi ymateb i'r awdurdod lleol.
Cyfrifiad	Rhifiadur/Enwadur x 100
Rhifiadur	Nifer o dai gwag sy'n dod yn ôl i ddefnydd
Teitl Technegol:	Nifer o eiddo sector preifat gwag sy'n dod yn ôl i ddefnydd yn ystod y flwyddyn trwy weithredu uniongyrchol ar ran awdurdod lleol.
Wedi'i gael gan	Awdurdodau Lleol

Enwadur	Nifer y tai sector preifat gwag
Teitl Technegol:	Nifer y tai sector preifat sydd wedi bob yn wag am fwy na 6 mis ar 1 Ebrill
Ffynhonnell	Awdurdodau Lleol

2017-18: Arweiniad ar gyfer awdurdodau lleol

Mae eiddo gwag yn eiddo sy'n atebol am Dreth y Cyngor sydd wedi bod yn wag am 6 mis neu fwy.

Mae'r data ar gyfer y dangosydd hwn ar gael o adain refeniw'r awdurdod lleol a ddylai fod â gwybodaeth yn nodi a yw Treth y Cyngor yn cael ei dalu ar eiddo ai peidio. Dylid cynnwys yr holl eiddo sy'n atebol am Dreth y Cyngor yn y dosbarthiadau eithriedig canlynol, os yw gostyngiad yn cael ei roi ai peidio, ac sydd wedi bod yn wag am fwy na 6 mis.

A. Eiddo heb ei feddiannu a heb ei ddodrefnu sy'n cael ei atgyweirio/trwsio.
C. Eiddo heb ei feddiannu a heb ei ddodrefnu

- Eiddo heb ei feddiannu sy'n aros am brofiannaeth
- Eiddo heb ei feddiannu oherwydd bod ei feddiannu wedi'i wahardd dan y gyfraith.

L. Eiddo gwag sydd ym meddiant morgeisai.
Q. Eiddo heb ei feddiannu a'r unigolyn a fyddai fel arfer yn talu Treth y Cyngor yn fethdalwr neu'n ymddiriedolwr sy'n fethdalwr.

Dylid hefyd cynnwys eiddo sydd wedi'i ddosbarthu o dan eithriad C ac yna'i ail fandio fel '0' neu 'sero'

Nid yw hyn yn cynnwys:

- Ail gartref neu gartref gwyliau
- Eiddo y mae unrhyw un o'r canlynol yn berchen arno:
    - Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (LCC);
    - Yr Heddlu a'r Lluoedd Arfog
    - Gwasanaeth Iechyd Gwladol
    - Prifysgolion a cholegau
    - awdurdodau lleol a'r llywodraeth;
    - Ystâd y goron, neu
    - Eglwysi a chyrff crefyddol eraill Eiddo sydd mewn defnydd ond nid i ddibenion preswyl
- Eiddo sydd mewn defnydd ond i ddibenion heb fod yn breswyl

- Eiddo nad yw wedi'i osod mewn band gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio

Dylid cyfrif faint o eiddo sydd wedi bod yn wag am o leiaf 6 mis ar 1 Ebrill. Ni ddylid addasu'r rhif hwn i gynnwys unrhyw eiddo sy'n cyrraedd y pwynt 6 mis yn ystod y flwyddyn.

Mae'r canlynol yn gategorïau o gamau gweithredu uniongyrchol y gall yr awdurdodau lleol eu cymryd i ddod ag eiddo'n ôl i ddefnydd.

- grantiau, benthyciadau neu gymorth ariannol arall a ddarperir neu a hwylusir gan yr awdurdod lleol;
- gweithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig neu gyfryngwr arall gyda'r profiad perthnasol er mwyn dod o hyd i denant addas ar gyfer yr eiddo.
- camau gorfodi gan gynnwys hysbysiadau statudol;
- llythyrau consesiynau treth (ar gais gan y perchennog);
- pryniannau trydydd parti uniongyrchol wedi'u galluogi gan yr awdurdod lleol; neu
- deialog gyda'r perchennog lle mae'r perchennog wedi ymgysylltu a, ac wedi ymateb i'r awdurdod lleol.

Dylai awdurdodau lleol gadw cofnod o'r camau gweithredu uniongyrchol uchod gan awdurdodau lleol i ddibenion archwilio.

Dim ond unwaith y dylid cyfrif eiddo, hyd yn oed os yw wedi bod yn destun mwy nag un gweithred/ymyrraeth a arweiniodd at ddod ag ef yn ôl i ddefnydd. Dylid cyfrif eiddo ddim ond unwaith yn unwaith hefyd hyd yn oed os yw wedi bod yn destun ymyrraeth uniongyrchol ac uniongyrchol.

Mae'n rhaid i'r gweithredu gan yr awdurdod lleol fod wedi digwydd yn ystod y flwyddyn ariannol bresennol neu'r un flaenorol a chyn i'r eiddo ddod yn ôl i ddefnydd os yw i gael ei gyfrif.

Dylid cyfrif eiddo nad oedd mewn band ar restr treth 1 Ebrill, ond a ddaeth yn ôl i ddefnydd yn ystod y cyfnod adrodd fel eiddo ychwanegol wedi'i greu.

Os yw tai gwag yn cael eu rhannu'n unedau mewn ymdrech i ddod â nhw'n ôl i ddefnydd, dim ond y nifer gwreiddiol o dai gwag y dylid eu cynnwys. Er enghraifft, byddai tŷ sydd wedi dod yn ôl i ddefnydd ar ôl ei droi'n 3 fflat yn cyfrif fel un eiddo.

Atodiad 6

Y Ddeddfwriaeth Orfodi Berthnasol

Isod gwelir rhai o'r darpariaethau statudol mwyaf cyffredin yn y gellir eu defnyddio ar gyfer eiddo gwag problemus er mwyn galluogi'r defnydd o'r weithdrefn gwerthiant gorfodol.

Statud	I ba ddiben y defnyddir yr hysbysiad	Cyflwynir i Bwy
Adran 4 Deddf Atal Difrod gan Blâu 1949	I fynnu bod tir yn cael ei gadw'n rhydd o lygod a llygod mawr	yr eiddo ac ar bob ystâd a phob buddiant ynddynt
Adran 79 Deddf Adeiladu 1984	I fynnu bod adeiladau sydd mewn adfeilion a safleoedd wedi'u hesgeuluso'n cael eu trwsio/unioni.	yr eiddo ac ar bob ystâd a phob buddiant ynddynt
Adran 80 Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990	I fynnu bod niwsans statudol yn stopio	Yr eiddo
Adran 215 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990	I fynnu bod camau'n cael eu cymryd i ddibenion unioni'r effaith andwyol ar amwynder a achosir gan gyflwr niweidiol tir ac adeiladau.	Yn rhwymo perchnogion olynol y tir
Adrannau 11 a 12 Deddf Tai 2006	I fynnu bod camau'n cael eu cymryd i ddelio a pheryglon dosbarth 1 a 2 mewn eiddo preswyl	Yr eiddo
Adran 43 Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Troseddau a Phlismona 2014	I fynnu stop ar ymddygiad afresymol sy'n cael effaith niweidiol, di-baid a pharhaus ar ansawdd bywyd pobl yn y cyffiniau.	Yr unigolyn sy'n gyfrifol am yr ymddygiad afresymol

Enghraifft o Werthiant Gorfodol – os bydd awdurdod lleol yn gwneud gwaith ar ei draul ei hun yn seiliedig ar unrhyw ddeddfwriaeth a enwir uchod ond nad yw'r ddyled yn cael ei thalu ar ôl cyflwyno anfoneb i'r sawl sy'n gyfrifol am yr eiddo, gall Cyngor Sir Ddinbych ysgrifennu at y perchennog yn rhoi gwybod iddynt am y gost ac yn hawlio taliad (gyda chyfnod talu'n ôl). Os nad yw'r costau'n cael eu talu yna gall y Cyngor gyflwyno Rhybudd o dan y Ddeddf Cyfraith Eiddo (adran 103) yn hawlio taliad ac yn rhoi gwybod i'r perchennog am bŵer y Cyngor i werthu'r eiddo os na chaiff y ddyled ei thalu. Gall hyn arwain at feddiannu'r safle gan y Cyngor a'i werthu er mwyn cael eu harian yn ôl.