

Ein Dull o Ddefnyddio Cartrefi Gwag Unwaith Eto

Polisi Cartrefi Gwag

Ebrill 2023 – Mawrth 2026



sirgar.llyw.cymru

Tabl Cynnwys

1. Trosolwg	3
2. Y Cyd-destun Lleol; 3	
• Data Poblogaeth	3
• Y Farchnad Dai	4
• Data anghenion tai	4
• Cartrefi Gwag yn Sir Gaerfyrddin	5
3. Diffiniad o 'Cartref Gwag'	7
4. Mynd i'r afael â'r Broblem: Dull Gweithredu Cyngor Sir Caerfyrddin	7
5. Eithriadau'r Dreth Gyngor a Phremiymau	10
6. Buddion Economaidd, Cymdeithasol a Chymunedol	10
7. Mesur Perfformiad	11
8. Atodiadau	12

I gael rhagor o wybodaeth am Gartrefi Gwag, ewch i;

<https://www.carmarthenshire.gov.wales/home/council-services/housing/empty-properties/#.Y33c0hTP02x>

1. Trosolwg

Nod cyffredinol y polisi hwn yw;

- Lleihau nifer y cartrefi gwag tymor hir yn y Sir
- Cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy i ateb y galw, a
- Mynd i'r afael â materion sy'n ymwneud â niwsans eiddo, malltod a'r effaith ar gymunedau

Mae'r polisi hwn yn bwriadu cyflwyno gwelliannau i dai gwag a'u meddiannu, gan gynyddu'r cyflenwad a'r defnydd o dai i bawb.

Bydd y Cyngor yn gweithio gyda pherchnogion tai i gefnogi ac annog gwaith gwirfoddol ond yn ymrwymo i gymryd camau gorfodi priodol pan fydd trafodaethau rhesymol yn methu.

Bydd pwyslais yn cael ei roi ar ddatblygu atebion priodol, cost isel sy'n effeithiol o ran defnyddio cartrefi gwag unwaith eto ac yn helpu i gyflawni ein hamcanion tai ehangach sef sicrhau bod mwy o dai addas a fforddiadwy yn Sir Gaerfyrddin.

Mae'r Polisi hefyd yn anelu at ategu Strategaethau a meysydd Polisi allweddol eraill fel y Cynllun Cyflawni Tai ac Adfywio, Cynllun Ailgartrefu Cyflym, Deg Tref a Datblygu'r Sector Rhentu Preifat.

Bydd gweithrediad y polisi hwn yn cael ei fonitro'n rheolaidd a bydd yn destun adolygiad llawn yn 2026.

2. Y Cyd-destun Lleol

Data Poblogaeth Lleol

Yn Sir Gaerfyrddin, cynyddodd y boblogaeth 2.2%, o tua 183,800 yn 2011 i 187,900¹ yn 2021. Mae hyn yn uwch na'r cynnydd cyffredinol ar gyfer Cymru (1.4%), lle cynyddodd y boblogaeth o 44,000 i 3,107,500.

Mae poblogaeth Sir Gaerfyrddin yn cyfrif am 6% o gyfanswm poblogaeth Cymru ac mae Sir Gaerfyrddin yn bedwerydd o blith 22 Ardal Awdurdod Lleol Cymru o ran cyfanswm y boblogaeth, sef yr un safle â degawd yn ôl.

Mae poblogaeth Sir Gaerfyrddin ymhlith y mwyaf gwasgaredig yng Nghymru, sef 78 o bobl yn unig ar gyfer pob cilometr sgwâr, sy'n byw ar draws sir amrywiol o gymunedau trefol a gwledig. Mae Llanelli, Caerfyrddin a Rhydaman yn gartref i 25% o'r boblogaeth ac mae 60% o'r boblogaeth yn byw mewn ardaloedd gwledig.

Rhagwelir y bydd cyfanswm y boblogaeth yn cynyddu ar gyfartaledd o 373 o bobl y flwyddyn rhwng 2021 a 2040, ac mae'n debygol y bydd twf yn y defnydd o wasanaethau iechyd a gofal cymdeithasol yn Sir Gaerfyrddin yn cyd-fynd â hynny. Yn ogystal, bydd cyfran y bobl 80+ oed yn cynyddu mwy na 50% o fewn cyfnod tebyg a bydd hyn yn debygol o gyfrannu at fwy o bwysau ar wasanaethau iechyd a gofal cymdeithasol yn y dyfodol.

Er bod nifer y marwolaethau wedi bod yn gyson uwch na nifer y genedigaethau flwyddyn ar ôl blwyddyn, bu twf cyson yn y boblogaeth oherwydd mewnfudo net.

¹Data Cyfrifiad o 21 Mawrth 2021

Marchnad Dai Sir Gaerfyrddin

Rhif Awdurdod Lleol	Rhif RSL (Cymdeithas Tai)	Perchen-feddiannaeth	Rhent Preifat	Cyfanswm yr holl Daliadau
9,223 (10%)	3,197 (4%)	66,389 (75%)	9,664 (11%)	88,473

Dengys y ffigurau uchod mai Perchen-feddiannaeth yw'r gyfran fwyaf o dai, sy'n cyfateb i 75% o'r holl fathau o ddaliadaeth. Mae hyn yn cyferbynnu â'r stoc tai cymdeithasol, sy'n cyfateb i gyfanswm o 14% o'r holl fathau o ddaliadaeth.

Angen am dŷ:

Yng nghyd-destun y polisi hwn, mae'n bwysig deall yr angen lleol am dai a sut y bydd defnyddio tai gwag unwaith eto yn ateb y galw ychwanegol drwy sicrhau eu bod ar gael i bobl lleol, gyda chysylltiadau lleol cryf a fydd yn eu helpu i fyw yn yr ardaloedd y magwyd nhw ynddynt.

Yn gyffredinol, mae maint aelwydydd yn mynd yn llai, sy'n golygu y bydd y boblogaeth yn y dyfodol yn cynnwys mwy o aelwydydd, gan gynyddu'r galw am gartrefi.

Mae gan Sir Gaerfyrddin lai o ardaloedd ymhlith y mwyaf difreintiedig yng Nghymru ac mae'r ardaloedd hynny wedi'u crynhoi i raddau helaeth yn y tair prif dref: Rhydaman, Caerfyrddin ac, i'r graddau mwyaf, Llanelli. Fodd bynnag, mae gan Sir Gaerfyrddin gyfran uwch o ardaloedd sy'n llai difreintiedig ac sydd wedi'u gwasgaru ar draws y gefnwlad wledig a threfi gwledig llai. Mae'r tabl isod yn seiliedig ar Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a gynhaliwyd yn 2018 ac yn rhagweld yr angen am dŷ yn Sir Gaerfyrddin dros gyfnod o 15 mlynedd (hyd at 2033). Mae hefyd yn ystyried yr angen ychwanegol a ddeilliodd o ganlyniad i'r pandemig:

Aelwydydd sydd Angen Tai					
Tai'r Farchnad	1 gwely	2 gwely	3 gwely	4 gwely	Cyfanswm
Rhydaman a Dyffryn Aman	+37	+403	+1,051	+342	+1,834
Caerfyrddin a'r Gorllewin	+80	+415	+928	+447	+1,870
Trefi Gwledig a Threfi Marchnad Sir Gaerfyrddin	+69	+240	+354	+105	+768
Llanelli a'r Cylch	+83	+680	+1,793	+476	+3,031
Cyfanswm Tai'r Farchnad (77%)	+270	+1,738	+4,125	+1,370	+7,503
Tai fforddiadwy	1 gwely	2 gwely	3 gwely	4 gwely	Cyfanswm
Rhydaman a Dyffryn Aman	+385	+413	+173	+34	+1005
Caerfyrddin a'r Gorllewin	+563	+379	+190	+23	+1155
Trefi Gwledig a Threfi Marchnad Sir Gaerfyrddin	+449	+294	+25	0	+769
Llanelli a'r Cylch	+974	+945	+492	+79	+2490
Cyfanswm Tai Fforddiadwy (23%)	+2371	+2031	+836	+136	+5419

Fel y gwelir o'r tabl uchod, mae galw mawr am dai fforddiadwy â dwy ystafell wely a llety un person yn y Sir ac mae galw sylweddol am dai â dwy/tair ystafell wely ar draws y Farchnad dai gyffredinol yn y Sir.

Mae'r pwysau ar ein gwasanaethau digartrefedd ac yn enwedig y galw am lety dros dro hefyd yn cadarnhau hyn. Cafodd COVID-19 effaith sylweddol ar y defnydd o lety dros dro, gyda chyfanswm nifer yr aelwydydd mewn llety dros dro yn dyblu o gymharu â lefelau cyn y pandemig. Cyn y pandemig roedd 75 o aelwydydd mewn llety dros dro ac roedd 43 o aelwydydd un person yn cyfrif am 57% o'r cyfanswm.²

Math o Aelwyd	Nifer
Pobl Sengl	43
Cyplau	2
Person Sengl Beichiog	0
Aelwyd + 1 plentyn	14
Aelwyd+ 2 blentyn	10
Aelwyd + 3 phlentyn	4
Aelwyd + 4 plentyn	1
Aelwyd + 5 plentyn	1

Dyblodd cyfanswm yr aelwydydd mewn llety dros dro i 150 ddiwedd mis Gorffennaf a dechrau mis Awst 2020, gan ostwng i 83 o aelwydydd ym mis Mawrth 2021 cyn cynyddu i 121 o aelwydydd erbyn diwedd mis Tachwedd 2021. Yng nghyd-destun y polisi hwn bydd defnyddio tai gwag unwaith eto yn cynyddu'r cyflenwad o lety fforddiadwy a fydd yn ei dro yn lleihau nifer cyffredinol y bobl sy'n symud i lety dros dro neu Wely a Brecwast.

Tai Gwag yn Sir Gaerfyrddin

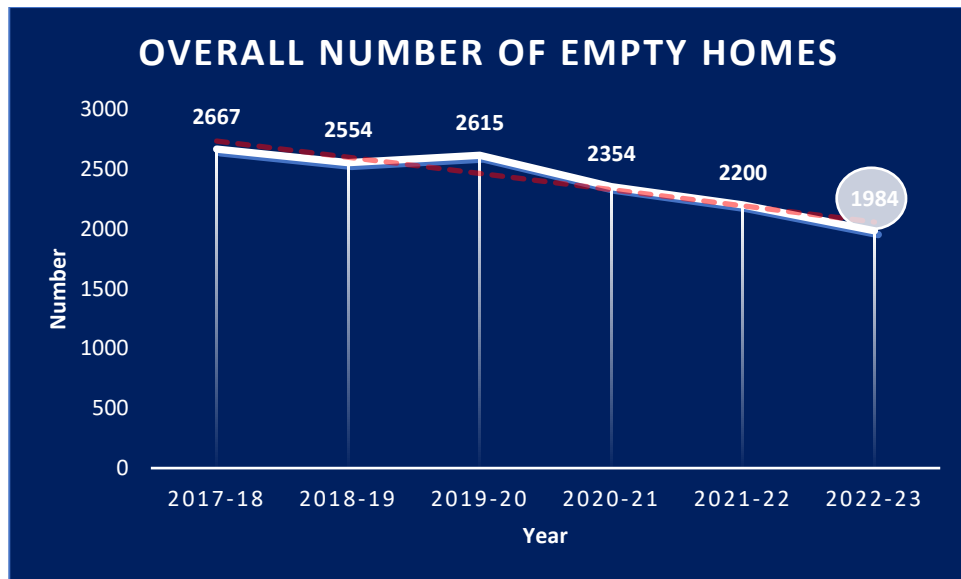
Yn ôl yr amcangyfrifon diweddaraf, nodwyd bod 27,213³ o eiddo preswyl sector preifat gwag ledled Cymru.

Yn Sir Gaerfyrddin, cyfanswm nifer yr eiddo yn y sector preifat sydd wedi bod yn wag am gyfnod o 6 mis neu fwy o fis Ebrill 2022 ar hyn o bryd yw 1,984. Mae'r ffigur hwn yn cynrychioli tua 2.1% o'r holl anheddau (88,473). Rydym wedi gwneud cynnydd da o ran lleihau nifer cyffredinol y tai gwag ar draws y Sir yn y 6 blynedd diwethaf yn dilyn gwaith gyda Pherchnogion Preswyl a Landlordiaid.

Mae'r Graff a ganlyn yn dangos y gostyngiad yn nifer y Tai Gwag ers 2017 ac mae'r tabl yn dangos am ba hyd maent wedi bod yn wag;

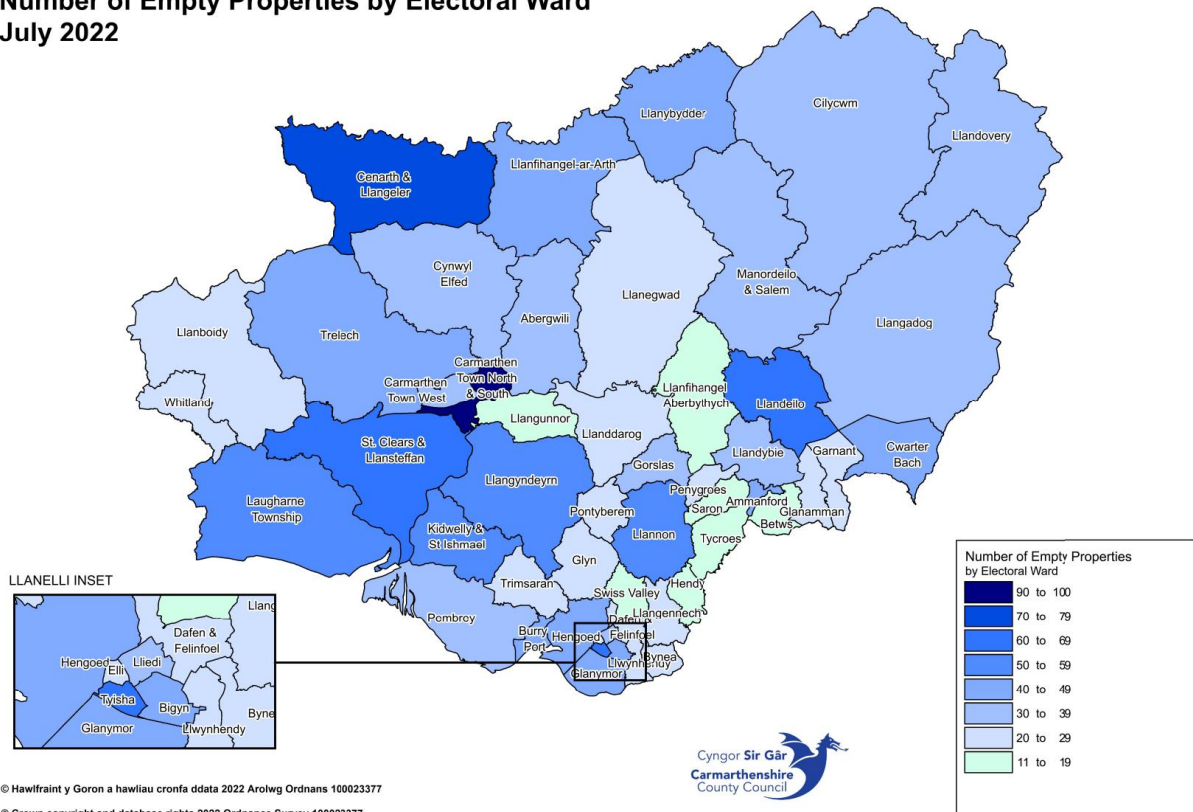
²Mapio Anghenion Digartref Chwefror 2021

³ Data Cymru 2018/19



Mae dosbarthiad yr eiddo hyn i'w weld ar y map isod, mae'r rhan fwyaf o'r eiddo wedi'u crynhoi o amgylch y tair prif dref ac ar hyd Cwm Gwendraeth a Dyffryn Aman, sy'n nodweddiadol o hen ardaloedd glofaol a diwydiannol.

**Number of Empty Properties by Electoral Ward
July 2022**



Mae dadansoddiad pellach yn dangos bod 38% o gartrefi gwag wedi bod yn wag am gyfnod o rhwng chwe mis a dwy flynedd. Yr eiddo hyn sy'n debygol o droi drosodd yn naturiol a gallant gael eu gwerthu neu fod yn destun materion profiant. Ar y llaw arall, mae 62% o gartrefi gwag y Sir wedi bod yn wag ers mwy na dwy flynedd a dyma'r rhai sydd angen

ymyrraeth. Yn ogystal, dengys arolwg diweddar a lenwyd gan berchnogion eiddo gwag yn Sir Gaerfyrddin y rhesymau pam y cawsant eu gadael yn wag.

Cyfnod o amser mae tai wedi bod yn wag	
2 Flynedd (neu lai)	38%
2 - 5 Mlynedd	29%
5 - 10 Mlynedd	17%
10 Mlynedd (neu fwy)	16%

Rhesymau Cyffredin ynghylch pam fod tai yn wag am fwy na 6 mis	
Yn cael eu Hadnewyddu	30%
Ar Werth	26%
Angen Adnewyddu / Adnewyddu Arfaethedig	13%
Arall	28%

3. Diffiniad o 'Eiddo Gwag'

At ddiben y polisi hwn ac o ran sut mae'r Cyngor yn adrodd ar berfformiad i Lywodraeth Cymru, diffinnir eiddo gwag fel a ganlyn;

'Eiddo gwag yw eiddo sy'n agored i'r Dreth Gyngor, sydd heb gael ei feddiannu am gyfnod o 6 mis neu fwy'

Nid yw'r diffiniad hwn yn cynnwys:

- Ail gartref neu gartref gwyliau
- Eiddo sy'n eiddo i unrhyw un o'r canlynol:
 - Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
 - Yr Heddlu a'r Lluoedd Arfog
 - Y Gwasanaeth Iechyd Gwladol
 - Prifysgolion a cholegau
 - Awdurdodau Lleol a llywodraeth
 - Ystâd y Goron
 - Eglwysi a chyrff crefyddol eraill
- Eiddo sy'n cael ei adeiladu at ddibenion llety myfyrwyr
- Eiddo sy'n cael ei ddefnyddio ond nid at ddibenion preswyl
- Eiddo sydd heb ei fandio gan Asiantaeth y Swyddfa Brisió

Fodd bynnag, nid yw hyn yn golygu y byddwn yn eithrio perchnogion tai sy'n dymuno gweithio gyda ni lle mae'r eiddo wedi bod yn wag am 6 mis neu lai yn enwedig lle mae'r eiddo'n debygol o fodloni'r galw lleol am dai a darparu llety fforddiadwy i aelwydydd mewn angen.

4. Mynd i'r afael â'r Broblem - Dull y Cyngor

Ein Gweledigaeth:

Lleihau'r nifer cyffredinol o gartrefi gwag ar draws y Sir i lai na 1,500 erbyn 2026 a sicrhau bod pawb â chartref sy'n diwallu eu hanghenion, bod pobl ym mhob rhan o'r Sir yn teimlo'n ddiogel bob amsera sicrhau bod amrywiaeth o fentrau ar gael i helpu cymunedau i ddod at ei gilydd i wella eu cymdogaethau a'u hamgylchedd.

Mae'n bwysig bod gennym ddulliau effeithiol yn eu lle i ymdrin â materion Tai Gwag a bod ymyriadau yn cyfrannu at gynllunio strategol lleol. Mae Cyngor Sir Caerfyrddin wedi ymrwymo'n gryf i leihau nifer y tai gwag, hwyluso a chynorthwyo i greu cartrefi fforddiadwy o ansawdd da yn y Sir a gwneud y defnydd gorau o'r stoc tai presennol.

Mae hefyd yn bwysig nodi na fydd pob eiddo gwag mewn cyflwr gwael nac angen gweithredu. Bydd rhai mewn cyflwr da, ond yn wag ac ar y farchnad ar werth ac ati. I'r gwrthwyneb, ni fydd pob eiddo gwag yn cael ei gynnwys yn yr enwadur Eiddo Gwag (Dangosydd Perfformiad Cenedlaethol), gan y gallent fod wedi'u dodrefnu'n sylweddol (felly nid o fewn band eithrio'r dreth gyngor), neu wedi eu tynnu oddi ar restrau'r dreth gyngor yn gyfan gwbl, yn seiliedig ar eu cyflwr gwael, pobl mewn gofal neu gartrefi gwyliau/ail gartrefi.

I sicrhau bod gennym ymagwedd gytbwys a thryloyw at gyflawni nodau cyffredinol y polisi hwn, sef;

- Lleihau nifer y tai gwag hir dymor ar draws y Sir yn gyson dros amser
- Cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy i fodloni'r galw lleol am dai, a
- Mynd i'r afael â materion sy'n ymwneud â niwsans eiddo, malltod a'r effaith ar gymunedau

Mae rhai pethau **y byddwn yn eu gwneud** ac mae rhai pethau **na fyddwn yn eu gwneud**, sydd fel a ganlyn:

Beth fyddwn yn ei wneud

Byddwn yn canolbwyntio ar y cartrefi gwag yn y ffyrdd canlynol beth bynnag fo'r cyfnod y mae'r cartref wedi bod yn wag. Nid ydynt o reidrwydd yn nhrefn blaenoriaeth a rhoddir ystyriaeth gyfartal i bob un i benderfynu ar y camau gweithredu mwyaf priodol neu'r camau gweithredu wedi'u targedu a fydd yn caniatáu inni eu defnyddio eto.

- 1) **Targedu cartrefi gwag mewn ardaloedd lle mae galw mawr am dai neu yn yr ardaloedd deg tref a fydd hefyd yn ysgogi adfywio ehangach**
- 2) **Targedu cartrefi gwag a fydd yn cael eu defnyddio unwaith eto fel tai fforddiadwy i bobl ar y Gofrestr Dewis Tai, a chanolbwyntio'n benodol ar dai gwag yn Ystadau'r Cyngor a oedd wedi'u gwerthu o'r blaen drwy'r cynllun 'hawl i brynu'**
- 3) **Cefnogi defnyddio unwaith eto unedau preswyl gwag uwchben busnesau masnachol yng nghanol ein trefi, ar gyfer pobl a fydd yn cyfrannu at economi canol y dref**
- 4) **Gweithio gyda theuluoedd perchnogion tai gwag sydd mewn gofal, rheoli'r eiddo ar eu rhan a gallai'r incwm dalu'n rhannol am gost eu gofal**
- 5) **Ymateb i gwynion lle mae cartrefi gwag yn niwsans i eiddo cyfagos neu'n denu ymddygiad gwrthgymdeithasol**
- 6) **Clustnodi tai gwag sydd mewn cyflwr gwael ac sy'n niweidiol i'r ardal gyfagos a chymryd camau adfer priodol**

Bydd pob eiddo gwag yn cael ei risg-asesu yn erbyn y meini prawf uchod a rhoddir mwy o bwys ar y ffactorau hynny sydd â mwy o flaenoriaeth. Bydd y camau gweithredu yn seiliedig

ar gydweithrediad perchennog y cartref. Mae Matrics Sgorio Asesiad Risg Eiddo Gwag i'w weld yn **Atodiad 1** y ddogfen hon.

Beth na fyddwn yn ei wneud

Ni fyddwn yn canolbwyntio ein hymdrechion i ddefnyddio cartrefi gwag unwaith yn rhagor nad ydynt yn bodloni unrhyw un o'r meini prawf â blaenoriaeth uchod. Yn ogystal, ni fyddwn yn mynd ar drywydd eiddo: Yn ogystal, ni fyddwn yn mynd ar drywydd eiddo:

- 1) Pan fo gwerth yr eiddo yn llawer uwch na'r cyfartaledd lleol neu genedlaethol oni bai bod mantais sylweddol i'r Cyngor e.e., prosiectau tai â chymorth, addasu'n fflatiau, yn weladwy yng nghanol y prif drefi**
- 2) Tai sydd ymhell y tu hwnt i gyflwr rhesymol o ran eu hatgyweirio'n strwythurol, sydd wedi'u lleoli mewn ardaloedd lle nad ydynt yn effeithio ar unrhyw un, a'r cam gweithredu tebygol mwyaf boddhaol yw dymchwel/clirio**

Nid yw hyn yn golygu bod y drws ar gau i berchnogion, aelodau'r cyhoedd neu aelodau etholedig sy'n ceisio cefnogaeth a chymorth trwom ni, fodd bynnag, byddant yn dibynnu ar yr adnoddau sydd ar gael i ni.

Cymorth Ariannol i Berchnogion

Mae'n bwysig iawn ein bod ni'n gwneud pob dim o fewn ein gallu i geisio cefnogi perchnogion tai gwag i ddefnyddio cartrefi unwaith yn rhagor. Dyna pam yr ydym wedi rhoi ystod o becynnau ariannol at ei gilydd i gefnogi'r gwaith sydd angen ei wneud i wella safonau cartrefi gwag fel y gellir byw ynddynt.

Mae cynlluniau yn amodol ar Feini Prawf Cymhwysedd, fodd bynnag, mae gennym bob bwriad i gyflawni'r rhain ble a phryd y bo'n bosibl. Mae'r cynlluniau sydd ar gael i'w gweld yn **Atodiad 2**.

Yn ogystal â'r cynlluniau hyn, byddwn yn manteisio ar gyllid arall megis Ecoflex, NEST a chynlluniau arbed ynni eraill i wella effeithlonrwydd cartrefi, lleihau ein hallyriadau carbon a lleihau biliau ynni yn enwedig yn yr hinsawdd economaidd sydd ohoni.

Mae prynu tai gwag yn ôl trwy'r Cynllun Cyflawni Tai ac Adfywio hefyd yn opsiwn sydd ar gael i berchnogion tai.

Camau Gorfodi

Mae'r Cyngor a'i bartneriaid yn ceisio gweithio ar y cyd â pherchnogion tai gwag i ddefnyddio eu heiddo unwaith eto. Felly, mae cyfathrebu rheolaidd ac effeithiol gyda'r perchennog yn bwysig iawn, er mwyn sefydlu'r camau gweithredu mwyaf priodol i ddefnyddio eiddo gwag unwaith eto.

Fodd bynnag, pan fyddwn yn methu â chael cydweithrediad y perchnogion neu eu hysgutorion ystad, byddwn yn ceisio cymryd camau gorfodi i leihau unrhyw risg a defnyddio'r eiddo unwaith eto o fewn yr amser byrraf posibl. Yn yr un modd, yn achos risg ddifrifol ac uniongyrchol i'r

cyhoedd neu eiddo cyfagos e.e. adeilad yn cwmpo, llithriad neu ddifrod storm, bydd swyddogion o'r Gwasanaethau Rheoli Adeiladu a Thai yn gweithredu'n gyflym i ymdrin â'r strwythur peryglus er mwyn lliniaru'r risg. Gall hyn olygu cyflogi contractwr a gwneud y gwaith ein hunain.

Cyn cymryd unrhyw gamau statudol byddwn yn cynnal pob ymholiad rhesymol i sicrhau bod ein camau gweithredu yn gymesur ac yn dryloyw, yn unol â'r Polisi hwn. Pan fo eiddo wedi bod yn wag am gyfnod hir o amser a bod swyddogion wedi treulio amser yn annog y perchnogion i ailfeddiannu'r eiddo ond nad oes unrhyw gynnydd wedi'i wneud, neu lle nad oes modd olrhain perchennog yr eiddo neu ei fod yn amharod i weithio gyda'r Cyngor, bydd camau ffurfiol yn cael eu cymryd. Mewn rhai amgylchiadau bydd yn ofynnol i ni ddefnyddio cofnodion cofrestrfa tir, cofnodion etholiadol, gwybodaeth arall a gedwir gan y cyngor a/neu guddwybodaeth leol er mwyn i ni wybod pwy sy'n berchen ar eiddo.

Mae nifer o opsiynau gorfodi (darpariaeth ddeddfwriaethol) ar gael i'r Cyngor er mwyn ymdrin â materion a achosir gan eiddo gwag a hefyd i sicrhau eu bod yn cael eu defnyddio eto ac amlinellir y rhain yn **Atodiad 3**.

Er nad oes unrhyw amserlenni pendant o ran pryd y bydd camau gorfodi yn cael eu cymryd na pha mor hir y bydd hynny'n ei gymryd, bydd swyddogion yn rhoi diweddariad rheolaidd ynghylch cynnydd i achwynwyr, trigolion uniongyrchol ac aelodau lleol. Bydd gwybodaeth yn cael ei rhoi i'r uchod ynghylch cynllun/camau i ddychwelyd yr eiddo i'w ddefnyddio ac ymdrin ag unrhyw broblemau cysylltiedig. Lle bo'n bosibl, byddwn yn ceisio darparu amserlenni a ragwelir i sicrhau bod rhywfaint o atebolrwydd gyda'r broses gwneud penderfyniadau a'r camau a gymerwyd.

Bydd swyddogion yn ei gwneud yn glir yn gynnar yn y broses lle nad oes cyfiawnhad dros gymryd camau gorfodi ar sail y risg y mae'n ei chyflwyno neu lle nad oes diben strategol i'n hymyrraeth. Fodd bynnag, byddwn yn parhau i fonitro'r eiddo hyn, yn cyfathrebu'n rheolaidd â'r perchnogion ac yn eu hannog i'w defnyddio unwaith yn rhagor ac, os bydd amgylchiadau'n newid, yn adolygu ein camau gweithredu.

5. Y Dreth Gyngor: Eithriad a Phremiymau

Newidiodd Llywodraeth Cymru ei dulliau cyfrifyddu yn Ebrill 2020, ac nid yw mwyach yn cyfrif y gostyngiad a roddir i eiddo sy'n wag yn y tymor hir. O'r herwydd, bydd yn rhaid i'r Cyngor ysgwyddo'r baich ariannol fydd ynghlwm wrth unrhyw ostyngiadau a roddir yn y dyfodol.

Cytunodd Cabinet y Cyngor yn unfrydol ym mis Tachwedd 2019 i ddileu'r gostyngiad o 50% a ddyfarnwyd ar dai gwag hirdymor a chodi tâl llawn y dreth gyngor ar dai sy'n wag am fwy na 6 mis.

I annog mwy i ddefnyddio cartrefi sydd wedi bod yn wag yn y tymor hir unwaith eto, byddwn yn gweithredu Premiwm y Dreth Gyngor i bob cartref sydd wedi bod yn wag ers 12 mis a hwy, yn unol â phenderfyniad y Cyngor i orfodi hyn ar 8 Mawrth 2023.

Cyfnod o amser y mae'r tŷ wedi bod yn wag	Premiwm
> 1 flwyddyn < 2 flynedd	50%
> 2 flynedd < 5 mlynedd	100%
> 5 mlynedd	200%

O dan Adran 139 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014, gallai'r Cyngor benderfynu yn y dyfodol i godi premiwm y Dreth Gyngor ar dai gwag o hyd at 300%. Gall hyn fod yn gynyddrannol yn seiliedig ar hyd yr amser y mae eiddo wedi bod yn wag.

Nid ydym yn rhagweld y bydd hyn yn effeithio ar dai haf a fydd wedyn yn effeithio ar dwristiaeth, ymwelwyr â'r Sir a'r economi leol, o ystyried y bydd tai yn cael eu defnyddio gan ymwelwyr yn ystod rhannau o'r flwyddyn.

6. Buddion Economaidd, Cymdeithasol a Chymunedol

Bydd y polisi hwn yn sicrhau bod cysylltiadau cryf rhwng defnyddio tai gwag unwaith eto a'r effaith gadarnhaol a gânt ar yr economi leol, ateb y galw am dai a sut mae hynny'n lledaenu i'r gymuned. Mae Cynllun Adfer a Chyflawni Economaidd y Cyngor yn gosod nodau a chatau gweithredu clir i gefnogi adferiad yn dilyn Brexit, y Pandemig a bellach yr argyfwng costau byw. Mae'r meysydd gweithredu allweddol yn cynnwys y canlynol:

Busnesau	Diogelu ein busnesau presennol, cefnogi busnesau newydd a thyfu busnesau yn ein sectorau sylfaenol a thwf i ddod yn fwy cynhyrchol a chystadleuol, gan gynnwys yr economi werdd. Rhoddir ffocws yn y Polisi ar adeiladau preswyl canol tref ar gyfer gweithwyr allweddol a fydd yn gwario ac yn cefnogi busnes annibynnol a'r economi gyda'r nos.
Pobl	Diogelu swyddi, ymateb i'r cynnydd disgwyledig mewn diweithdra, helpu pobl i ennill y sgiliau sydd eu hangen ar gyfer y swyddi a fydd ar gael, a chreu cyfleoedd cyflogaeth newydd a sgiliau gwell. Ein nod yw sicrhau bod rhwng 450-550 o gartrefi gwag hirdymor yn cael eu defnyddio unwaith eto yn ystod cyfnod y polisi hwn drwy weithredu uniongyrchol. Trwy ein pecynnau cymorth ariannol a buddsoddiad y sector preifat bydd hyn yn creu/diogelu bron i 90 o swyddi, gan helpu i ddod yn lle'r swyddi a gollwyd yn ystod y cyfnod uchod.

Sicrhau dosbarthiad teg o gyfleoedd drwy addasu a buddsoddi yn seilwaith ein hardaloedd twf strategol, canol trefi, yr economi wledig ac adfywio ein cymunedau mwyaf difreintiedig.

Lleoedd

Bydd y polisi hwn yn darparu tai fforddiadwy i bobl ifanc a phobl oedran gweithio mewn ardaloedd gwledig a threfol, gan eu helpu i aros yn y sir, cynyddu nifer yr ymwelwyr yn ein prif drefi, a diogelu'r iaith Gymraeg a'r diwylliant mewn ardaloedd gwledig.

7. Mesur Perfformiad

Bydd monitro effaith y polisi yn cael ei adrodd a'i ddiweddarau'n chwarterol. Fodd bynnag, ni fydd yr Enwadur yn cael ei adrodd yn ystod y chwarter cyntaf i gymryd i ystyriaeth unrhyw wybodaeth newydd sydd ar gael trwy'r Dreth Gyngor.

Bydd llwyddiant defnyddio eiddo preswyl sector preifat unwaith eto yn cael ei fesur gan ddefnyddio Mesurau Atebolrwydd Cyhoeddus (PAMs) Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC) a bydd perfformiad yn cael ei gymharu â chynghorau eraill yng Nghymru:

- PAM/013 – Canran y tai sector preifat gwag y dechreuwyd eu defnyddio eto yn ystod y flwyddyn drwy weithredu uniongyrchol gan yr awdurdod lleol
- PAM045 – Nifer y cartrefi newydd a grëwyd o ganlyniad i ailddechrau defnyddio eiddo gwag

Bydd y gwaith sy'n deillio o'r Polisi hefyd yn cael ei fesur ac adroddir arno o ran faint o ymgysylltu a gorfodi a wneir; y cynnydd yn y cyflenwad o dai yn Sir Gaerfyrddin i fodloni'r galw am dai, yn ogystal â nifer y premiymau treth gyngor a gymhwyswyd (pan fydd y premiwm yn ei le) er mwyn dangos yr ymdrechion sy'n cael eu gwneud i ddefnyddio tai gwag unwaith eto. Bydd cyfres o is-fesurau yn cael eu creu i adlewyrchu effeithiolrwydd y polisi hwn o ran canlyniadau a gweithgaredd swyddogion.

Atodiad 1: Matrics Sgorio Asesiad Risg Eiddo Gwag



EICH CYNGOR arleinamdani
www.sirgar.llyw.cymru
YOUR COUNCIL do it online
www.carmarthenshire.gov.wales

Taflen Asesiad Risg Eiddo Gwag

Cyfeiriad y Safle:

ID Cais am Wasanaeth:

Dyddiad Cais am Wasanaeth:

MANYLION YR ASESIAD RISG

Am ba hyd y bu'r Eiddo'n Wag?	
Llai na 2 flynedd	4
2 - 5 Mlynedd	8
5 - 10 Mlynedd	10
Dros 10 Mlynedd	20

Ardal	
Y Wlad	1
Pentref	5
Deg Tref	20
Trefi Allweddol	30

Potensial Tai	
Fflat ag un Ystafell Wely	10
Fflatiau (uwchben Safle Masnachol)	10
Tŷ â 2 ystafell wely	10
Tŷ â 3+ ystafell wely	5

Perchenogaeth	
Gellir cysylltu â'r perchennog a chael ymateb	0
Gellir cysylltu â'r perchennog ond nid yw'n ymateb	5
Nid oes modd cysylltu â'r Perchennog	10
Y Perchennog mewn Cartref Gofal	15

Cyflwr	
Mewn cyflwr da, dim diffygion	0
Mân ddiffygion, dim problemau diogelwch	10
Sawl Perygl - Categori 2	20
Sawl Perygl - Categori 1	30

Math o Eiddo	
Ar Wahân	1
Pâr	5
Tŷ Teras	10
Fflat / Tŷ Amlfeddiannaeth	15
Safle Awdurdod Lleol	20

Y farchnad /A oes modd byw yn yr eiddo	
Gwerthadwy/Da	0
Adnewyddu/Modd byw yn yr eiddo	5
Dadfeiliad Sylweddol	10

Ymddangosiad yr Eiddo yn yr Ardal	
Ymddangosiad Da	0
Peth Difrod	10
Dirfod Mawr	20
Adfeiliedig	30

Effaith Gymdeithasol	
Dim Effaith	0
Mân Effaith	10
Effaith Fawr	20

Diogelwch	
Sicr	0
Ansicr	30

Gorfodi	
Ymddangosiad	10

Peryglus - Elfennau Rhydd / Cwmpo	40
-----------------------------------	-----------

Graddfa Sylweddol / Dim WID	20
Graddfa fach / WID	30
Graddfa Sylweddol / WID	40
Mater Brys	50

Atodiad 2: Cymorth Ariannol i Berchnogion Eiddo Gwag

Troi Tai'n Gartrefi	- Cynllun a ariennir gan Lywodraeth Cymru yw hwn, sy'n cynnig benthyciadau di-log i berchnogion eiddo gwag, gan gynnig cymorth ariannol i wella eiddo tebyg i'w werthu neu ei osod fel eiddo preswyl, ar ôl ei gwblhau. - Bydd y cynllun hwn yn ystyried benthyciadau hyd at £25,000 fesul uned hunangynhwysol, hyd at uchafswm o £150,000 (6 uned) fesul ymgeisydd. - Mae'r benthyciad yn amodol ar uchafswm Benthyciad i Werth o 80% ac nid oes ganddo delerau ad-dalu misol. - Mae'r cynllun hwn hefyd ar gael ar gyfer eiddo gwag masnachol, lle mae caniatâd cynllunio ar gael i'w drawsnewid yn unedau preswyl.
Cynllun Prydlesu Cymru	- Nod y cynllun hwn yw gwella mynediad i dai fforddiadwy hirdymor o ansawdd da, gyda chefnogaeth tenantiaeth, yn y Sector Rhentu Preifat. - Bydd Cynllun Prydlesu Cymru yn cefnogi landlordiaid ac yn cynnig grantiau o hyd at £5,000 i sicrhau bod eu heiddo yn bodloni Safonau System Graddio Iechyd a Diogelwch Tai - Cynigir hyd at £25,000 mewn grantiau i landlordiaid lle mae eiddo wedi bod yn wag am 6 mis neu fwy, yn gyfnewid am brydlesi tymor hir rhwng 5 ac 20 mlynedd. - Bydd Cynllun Prydlesu Cymru yn rhoi sicrwydd tymor hir i denantiaid o ran llety (rhwng 5 ac 20 mlynedd) yn y Sector Rhentu Preifat am rent fforddiadwy yn seiliedig ar lefelau Lwfans Tai Lleol. - Bydd Cynllun Prydlesu Cymru yn cefnogi'r rhai sydd mewn perygl o fod yn ddigartref neu'n ddigartref yn unol â'r diffiniad yn Neddf Tai (Cymru) 2014.
Cynllun Grant Cartrefi Gwag Cenedlaethol	- Gweinyddir grantiau Perchen-feddianwyr trwy Un Corff Cenedlaethol (Cyngor Rhondda Cynon Taf) sy'n cynnig cymorth grant gwerth £25,000, i wella eiddo gwag sy'n cael eu meddiannu gan berchnogion, o fewn y Sir. - Bydd angen i fuddiolwyr y grant feddiannu'r eiddo am o leiaf 5 mlynedd - Mae'n rhaid bod cartrefi wedi bod yn wag am o leiaf 12 mis - Cefnogir gan arian Llywodraeth Cymru, gyda Chyngor Sir Caerfyrddin yn darparu arian cyfatebol o 10% i'r Rhaglen.
Rhaglen Targedu Buddsoddiad mewn Adfywio	Mae'r Rhaglen Targedu Buddsoddiad mewn Adfywio yn gynllun rhanbarthol sy'n ceisio cefnogi prosiectau adfywio ar sail ardal sy'n

	hybu adfywio economaidd megis creu swyddi, gwella sgiliau a chyflogadwyedd a chreu'r amgylchedd cywir i fusnesau dyfu a ffynnu; gan ganolbwyntio ar yr unigolion a'r ardaloedd sydd â'r angen mwyaf i sicrhau bod ffyniant yn cael ei ledaenu i bob rhan o Gymru. • Ardaloedd blaenoriaeth Sir Gaerfyrddin yw; ○ Canol Tref Llanelli ○ Heol Yr Orsaf, Llanelli ○ Canol Tref Rhydaman • Mae dwy brif ffrwd gyllido thematig i'r rhaglen hon - grant gwella a datblygu eiddo a grant byw'n gynaliadwy.
Grant Gwella a Datblygu Eiddo	• Mae'r Grant Gwella Eiddo yn ymdrin â'r angen am arwynebedd llawr adwerthu a masnachol sy'n bodloni anghenion busnesau drwy ddarparu cyllid llenwi bwlch i feddianwyr a pherchnogion adeilad masnachol gwag er mwyn gwella blaenau adeiladau a sicrhau bod arwynebedd llawr masnachol gwag yn cael ei ddefnyddio eto mewn modd buddiol at ddibenion busnes. • Yn ogystal, lle mae angen lleol wedi cael ei nodi, byddai'r grant yn ariannu prosiectau datblygu sy'n creu arwynebedd llawr masnachol newydd.
Grant Byw'n Gynaliadwy	• Bydd y Grant Byw'n Gynaliadwy yn cefnogi'r gwaith o droi arwynebedd llawr masnachol gwag yn gartrefi newydd, a gellir defnyddio'r grant ochr yn ochr â'r Grant Gwella a Datblygu Eiddo a mentrau eraill er mwyn sicrhau bod eiddo yn cael ei adfywio at ddefnydd cymysg. • Nod y cyllid yw troi arwynebedd llawr gwag ar loriau uchaf yn llety preswyl newydd. Mae'n ofynnol i bob cynllun gael o leiaf 1 fflat hunangynhwysol ag 1 ystafell wely. Nid yw llety myfyrwyr na fflatiau un ystafell yn gymwys am gyllid grant. • Gellir ystyried bod grant o hyd at £20,000 yn gymwys ar gyfer pob uned breswyl sy'n cael ei chreu

Atodiad 3: Opsiynau Gorfodi

Gwerthiant Gorfodol	Mae Gwerthiant Gorfodol yn broses lle gall y Cyngor orfodi gwerthu eiddo neu ddarn o dir preifat lle mae 'dyled berthnasol' yn ddyledus i'r Awdurdod Lleol. Mae'n fodd o drosglwyddo perchnogaeth i berchennog newydd, mewn amgylchiadau lle mae'r perchennog presennol naill ai'n anfodlon neu'n methu â delio â'r safle neu'r eiddo,
----------------------------	---

	a'i broblemau cysylltiedig a naill ai'n gwrthod neu'n methu ag ad-dalu'r ddyled sy'n ddyledus. Bydd dyledion perthnasol yn cael eu cronni'n bennaf pan fo'r Cyngor yn gwneud gwaith i'r eiddo ar ôl cyflwyno hysbysiad statudol, lle mae'r derbynnydd wedi methu â chyflawni'r gwaith ei hun. Caiff y ddyled wedyn ei chofrestru fel pridiannau tir lleol. Mae gwerthu eiddo yn orfodol yn cael yr effaith o newid perchnogaeth y tir/eiddo, ynghyd â buddiant, buddsoddiad ac adfeddiannu. Cyn gorfodi'r gwerthiant, bydd y Cyngor yn cymryd camau statudol eraill isod i orfodi gwelliant neu adfeddiannu trwy'r perchnogion newydd. Bydd eiddo'n cael ei werthu mewn Arwerthiant Cyhoeddus i warantu'r pris gorau am yr eiddo, bydd ffioedd a thaliadau'n cael eu hadennill ac unrhyw warged yn cael ei ad-dalu i'r perchnogion neu'r trysorlys os nad ydynt wedi cofrestru a bod y perchnogion yn anhysbys.
Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag	Mae Gorchymynion Rheoli Anheddau Gwag ("EDMOs"), sydd wedi'u cyflwyno gan Ddeddf Tai 2004, yn rhoi'r pŵer i'r Awdurdod Lleol gymryd rheolaeth dros gartrefi gwag sy'n eiddo preifat i sicrhau eu bod yn cael eu meddiannu. <u>Mae'r pŵer</u> yn adrannau 132 i 138 o Ddeddf Tai 2004. Gwneir EDMOs Dros Dro a Therfynol yn erbyn perchennog yr eiddo, a all fod yn berchennog, neu'n lesddeiliad lle mae o leiaf 7 mlynedd yn weddill ar brydles. Gall yr awdurdod, ar ôl dihybyddu pob dull arall o annog y perchennog i ddefnyddio eiddo unwaith eto, wneud cais i Dribiwnlys Eiddo Preswyl am orchymyn.
Gorchymynion Prynu Gorfodol (CPO)	Mae adran 17 o Ddeddf Tai 1985 yn rhoi'r pŵer i'r cyngor, at ddibenion Rhan II o'r Ddeddf honno, gaffael: a. tir i adeiladu tai; b. tai neu adeiladau y gellir eu gwneud yn addas fel tai ynghyd ag unrhyw dir a feddiennir; c. tir y bwriedir ei ddefnyddio at unrhyw ddiben a awdurdodwyd gan ddeddfwriaeth (cyfleusterau i'w darparu mewn cysylltiad â llety tai); a d.) tir i wneud gwaith arno at ddiben neu mewn cysylltiad ag addasu, ehangu, atgyweirio neu wella tŷ cyfagos.
Adran 215 – Niweidiol i Amwynderau Cyhoeddus	Os yw'n ymddangos i'r Gwasanaethau Cynllunio bod cyflwr y tir yn eu hardal yn effeithio'n andwyol ar amwynder rhan o'u hardal, neu ardal gyfagos, gallant gyflwyno hysbysiad i berchennog a deiliad y tir o dan yr adran hon sy'n mynnu bod camau'n cael eu cymryd o dan Adran 215 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Bydd yr Hysbysiad hwn yn nodi'r camau y mae angen eu cymryd er mwyn unioni cyflwr y tir. Os na fydd y perchennog neu'r deiliad yn cydymffurfio â thelerau'r hysbysiad o fewn y cyfnod penodedig, bydd y perchennog neu'r deiliad yn euog o drosedd ac yn agored i'w erlyn yn y Llys Ynadon (yn agored i ddirwy heb fod yn fwy na lefel 3 ar y raddfa safonol).

Hysbysiadau Statudol - Deddf Tai 2004	O dan Ddeddf Tai 2004, mae'n rhaid i'r cyngor gymryd y camau gorfodi priodol os yw'n ystyried bod naill ai Perygl Categori 1 neu Berygl Categori 2 yn bodoli ar eiddo preswyl. Gall camau gorfodi priodol gynnwys cyflwyno hysbysiad gwella. Ni fyddwn yn cyflwyno Gorchmynion Gwahardd gan y bydd hyn yn ein hatal rhag defnyddio'r eiddo unwaith eto. Byddwn yn ystyried Gorchmynion Dymchwel o dan Ddeddf 1985 a 2004 yn ogystal ag atal yr hysbysiadau. Gall hysbysiadau gael eu rhannu yn ôl perygl i orfodi a gwneud gwaith trwy ddiffyg ar ddiffygion/elfennau penodol. Bydd unrhyw waith trwy ddiffyg a thaliadau yn cael eu hystyried fel Prif Arwystl a'u cofrestru yn erbyn yr eiddo.
Deddf Adeiladu 1984	Os yw'r Cyngor o'r farn bod adeilad neu strwythur, neu ran ohono, mewn cyflwr peryglus neu'n adfeiliedig/wedi dadfeilio a fyddai wedyn yn niweidiol i'r amwynder yna, o dan y Ddeddf Adeiladu, gall y Cyngor wneud cais i'r Llys Ynadon yn gofyn am wneud gorchymyn yn mynnu bod y perchennog yn mynd i'r afael â'r perygl neu i ddymchwel yr adeilad. Os bydd y perchennog yn methu â chydymffurfio â'r gorchymyn o fewn y cyfnod amser penodedig, gall y cyngor weithredu'r gorchymyn ac adennill ei dreuliau rhesymol o wneud hynny oddi wrth y perchennog. Bydd y perchennog hefyd yn agored i erlyniad.
Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990	Os yw'r Cyngor yn fodlon bod niwsans statudol yn bodoli neu'n debygol o ddigwydd neu ailddigwydd gydag Eiddo Gwag, gall y Cyngor gyflwyno hysbysiad atal. Bydd yr hysbysiad yn mynnu atal y niwsans neu wahardd neu gyfyngu arno'n digwydd neu'n ailddigwydd. Gall y Cyngor wedyn fwrw ymlaen â gwaith a chymryd camau eraill sy'n angenrheidiol at unrhyw un o'r dibenion hynny.