Llywodraeth Cymru

Llawlyfr ar Eiddo Gwag yng Nghymru

Rhan 1 Rhagfyr 2025

Credyd llun: Hedyn

Cardiff Metropolitan University | Prifysgol Metropolitan Caerdydd

Awduron: Dr Helen Taylor, Dr Henry Dawson, Janet Beauchamp and Dr Alex McInch

Tudalen Gynnwys

Cynnwys 4

Defnyddio'r llawlyfr hwn 4

Cwmpas 5

Strwythur 6

Arfer gorau 6

Rhan 1: y Canllaw 8

1. Materion yn ymwneud ag eiddo gwag 8

1.1 Maint y broblem 8

1.2 Beth yw eiddo gwag? 9

1.3 Pam mae eiddo'n mynd yn wag 9

2. Pwy sy'n ymwneud ag eiddo gwag? 12

2.1 Pwy allai fod â diddordeb mewn eiddo gwag? 12

2.2 Pwy sy'n ymwneud â gwaith gydag eiddo gwag yn yr awdurdod lleol? 13

2.3 Pwy sy'n ymwneud â gwaith gydag eiddo gwag y tu allan i'r awdurdod lleol? 18

3. Sut mae mynd i'r afael ag eiddo gwag? 20

3.1 Ffyrdd o weithio 20

3.2 Sut mae adnabod eiddo gwag? 21

3.3 Y broses o adfer eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto 26

3.4 Gweithio mewn ffyrdd strategol i fynd i'r afael ag eiddo gwag 35

3.5 Cyfathrebu 38

4. Pa adnoddau sydd eu hangen ar bobl sy'n mynd i'r afael ag eiddo gwag? 42

4.1 Sgiliau a gwybodaeth 42

4.2 Dulliau gweithredu cyfreithiol 46

4.3 Hyfywedd ariannol 50

Rhagor o adnoddau 63

Cydnabyddiaeth

Diolch i bawb am roi o'u hamser i gymryd rhan yn yr ymchwil hon. Bu set eang o randdeiliaid mewn eiddo gwag yn cymryd rhan mewn digwyddiadau caffi eang a chyfweliadau ymchwil, yn ogystal â bod yn adolygwyr beirniadol drwy'r broses ddrafftio a chyfrannu at enghreifftiau o arferion gorau.

Ceir rhestr lawn o'r cyfranwyr yn Adnodd 1.

Defnyddio'r llawlyfr hwn

Mae'r llawlyfr hwn ar gyfer rhanddeiliaid sydd â diddordeb mewn eiddo gwag. Gallai'r rhain fod yn bobl sy'n gweithio'n uniongyrchol gydag eiddo gwag (fel Swyddogion Eiddo Gwag, grwpiau cymunedol, neu landlordiaid) neu'r rheini sydd â diddordeb ehangach (fel aelodau etholedig, y cyhoedd, a sefydliadau polisi).

Nod y llawlyfr yw bod yn ganllaw ymarferol llawn gwybodaeth i helpu rhanddeiliaid gydag eiddo gwag. Mae'n rhoi cyflwyniad cyffredinol i feysydd pwysig gwaith gydag eiddo gwag, a bwriedir iddo fod yn hygyrch i'r holl randdeiliaid. Mae'r amlinelliad hwn yn cael ei ategu gan ddogfennau enghreifftiol a dogfennau templed, amlinelliad o rai o'r prosesau mewn fformat manylach, a gwybodaeth am ystyriaethau ariannol ar gyfer adnewyddu eiddo gwag.

Er nad yw'n darparu canllawiau manwl, mae'n ymdrin â'r elfennau pwysig i'w hystyried ac yn amlinellu'r camau bras sydd eu hangen i fynd i'r afael ag eiddo gwag. Dylid defnyddio'r llawlyfr fel man cychwyn ar gyfer cael gafael ar wybodaeth am sut mae adfer eiddo gwag i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol.

Pwysig:

Mae sawl dimensiwn i'r materion sy'n ymwneud ag eiddo gwag; gellir meddwl am hyn fel mater sy'n ymwneud â thai, mater sy'n ymwneud ag iechyd yr amgylchedd, mater sy'n ymwneud ag adfywio a chynllunio, mater sy'n achosi ymddygiad gwrthgymdeithasol ac sy'n effeithio ar gydlyniant cymunedol, neu fater sy'n ymwneud â hawliau eiddo (neu'r holl bethau hyn).

Gan fod sawl dimensiwn i eiddo gwag, mae set eang o randdeiliaid yn ymwneud â gwaith gydag eiddo gwag. Mae'r rhain yn gallu cynnwys:

- timau strategaeth a thimau cyflenwi tai awdurdodau lleol, gan gynnwys Swyddogion Eiddo Gwag,
- timau iechyd yr amgylchedd awdurdodau lleol,
- adrannau adfywio awdurdodau lleol,
- aelodau o'r cyhoedd a chymunedau,
- sefydliadau digartrefedd, er enghraifft, Shelter Cymru,
- landlordiaid cymdeithasol cofrestredig,
- gwasanaethau brys, a
- chyrff landlordiaid.

Mae modd defnyddio'r llawlyfr mewn dwy ffordd, yn dibynnu ar y math o randdeiliad:

1) Fel trosolwg eang llawn gwybodaeth o'r prosesau, y dulliau gweithredu, y cyd-destun a'r ffyrdd o weithio o ran mynd i'r afael ag eiddo gwag mewn cymunedau yng Nghymru - gellid defnyddio hyn ar gyfer rhanddeiliaid sydd â diddordeb yn y broses ond nad ydynt yn ymwneud yn uniongyrchol â mynd i'r afael ag eiddo gwag neu fel adnodd hyfforddi ar gyfer y rheini sydd newydd ddechrau ymwneud â gwaith gydag eiddo gwag.

2) Fel adnodd ymarferol i gefnogi'r rheini sy'n ymwneud â'r broses eiddo gwag - gallai'r trosolwg o'r broses a'r dogfennau templed gael eu defnyddio fel pecyn cymorth ategol gan Swyddogion Eiddo Gwag i'w helpu i fynd i'r afael ag eiddo gwag.

Cwmpas

Mae'r llawlyfr yn edrych ar y prosesau sy'n ymwneud ag adfer eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto. Mae'r llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar eiddo preswyl ac ar eiddo masnachol gwag bach sy'n gallu cyfrannu at adnewyddu canol trefi a diwallu'r angen o ran tai. Pan fo'r wybodaeth am y rhain yn wahanol, bydd adrannau ar wahân yn cael eu darparu.

Mae'r llawlyfr yn canolbwyntio ar eiddo gwag yng Nghymru, gyda chanllawiau'n cael eu darparu yng nghyd-destun Cymru. Mae wedi cael ei lywio gan amrywiaeth eang o randdeiliaid yng Nghymru - gweler Adnodd 1 am restr o gyfranwyr.

Pwysig:

At ddiben cynghori yn unig y mae'r wybodaeth yn y llawlyfr hwn, a mater i'r unigolion a'r sefydliadau sy'n defnyddio'r llawlyfr yw defnyddio'r cyngor hwn. Fodd bynnag, mae wedi cael ei lywio gan ddata a gasglwyd gan randdeiliaid ac mae'n seiliedig ar enghreifftiau o arfer gorau.

Strwythur

Mae dwy ran i'r llawlyfr:

Rhan 1 – Y Canllaw
Mae hwn yn rhoi trosolwg eang llawn gwybodaeth o'r prosesau, y dulliau gweithredu, a'r cyd-destun sy'n gysylltiedig â mynd i'r afael ag eiddo gwag yng Nghymru. Mae enghreifftiau o arferion gorau wedi'u cynnwys drwyddo draw. Yn y Canllaw, cyfeirir darllenwyr at Adnoddau perthnasol sydd i'w gweld yn Rhan 2.

Rhan 2 – Adnoddau
Dyma gyfres o adnoddau a ddefnyddir i gefnogi'r gwaith gydag eiddo gwag. Y dogfennau hyn yw'r dogfennau mwy technegol neu'r dogfennau templed y gellir eu defnyddio fel sail i waith gydag eiddo gwag, gan gynnwys y canlynol, ond heb fod yn gyfyngedig iddynt:

- trosolwg o'r prosesau wrth adfer eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto,
- enghreifftiau o waith gydag eiddo gwag,
- llawlyfr deddfwriaethol sy'n ymwneud â'r gwaith hwn,
- cwestiynau trafod i ystyried hyfywedd ariannol.

Cyfeirir at yr adnoddau hyn mewn gwahanol adrannau yn y Canllaw, a darperir dolenni rhwng y gwahanol ddogfennau.

Arfer gorau

Mae'r llawlyfr hwn wedi'i greu gyda data a gasglwyd gan randdeiliaid perthnasol ac mae'n seiliedig felly ar arfer gorau. Mae pwyntiau cryno am arfer gorau wedi'u cynnwys mewn blychau testun ym mhob rhan o'r Canllaw. Mae Adnoddau 19, 20 a 21 yn darparu astudiaethau achos cryno o sut mae gwaith gydag eiddo gwag yn digwydd a beth all y canlyniadau cadarnhaol fod.

Credyd llun: Hedyn

Rhan 1: y Canllaw.

1. Materion yn ymwneud ag eiddo gwag

Trosolwg o'r adran:

Mae hyn yn rhoi'r cyd-destun ar gyfer gwaith gydag eiddo gwag yng Nghymru sy'n amlinellu beth yw'r mater dan sylw, sut mae eiddo gwag yn cael ei ddiffinio, a sut mae hyn yn cyd-fynd â'r amgylchedd polisi yng Nghymru.

Mae sawl dimensiwn i'r materion sy'n ymwneud ag eiddo gwag; gellir meddwl amdano fel mater sy'n ymwneud â thai, mater sy'n ymwneud ag iechyd yr amgylchedd, mater sy'n ymwneud ag adfywio a chynllunio, mater economaidd, mater sy'n achosi ymddygiad gwrthgymdeithasol ac sy'n effeithio ar gydlyniant cymunedol, neu fater sy'n ymwneud â hawliau eiddo (neu'r holl bethau hyn).

Mae eiddo gwag yn cael sawl effaith negyddol ar gymydog, y stryd, a'r gymuned gyfagos. Bydd cyflwr yr adeilad yn cael effaith uniongyrchol ar y cymdogion agos (er enghraifft, lleithder a phlâu). Bydd yr eiddo gwag hefyd yn effeithio ar y gymuned ehangach, gan ddenu ymddygiad gwrthgymdeithasol o bosibl (er enghraifft, fandaliaeth, llosgi bwriadol, a meddiannu anghyfreithlon). Mae adfer eiddo gwag i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol yn caniatáu i gymunedau fanteisio ar eu heffaith gymdeithasol ac economaidd, yn enwedig diwallu'r angen o ran tai.

Mae adfer eiddo gwag masnachol i'w ddefnyddio unwaith eto yn cyfrannu hefyd at adfywio canol trefi. Gall hyn gynnwys darparu tai. Yn benodol, mae eiddo manwerthu ar y stryd fawr sydd â'r lle ar gyfer llety preswyl uwchben yr eiddo masnachol yn cynnig cyfleoedd i roi sylw i flaenoriaethau sy'n ymwneud â thai, adnewyddu busnes, ac adfywio mewn cymunedau.

Pwysig:

Gellir ystyried eiddo gwag yn adnodd sy'n cael ei wastraffu mewn cyfnod o angen mawr am dai, yn ogystal â bod yn rhywbeth sy'n gallu cael effaith niweidiol ar y gymuned leol maent ynddi. Mae mynd i'r afael â'r rhain yn rhoi cyfle i ddiwallu'r angen o ran tai, ac mae'n sicrhau bod eiddo masnachol gwag neu eiddo masnachol nad yw'n cael ei ddefnyddio'n ddigonol yn cael ei adfer a'i ddefnyddio unwaith eto, ac mae hyn yn osgoi cael eiddo gwag ar y stryd fawr.

1.1 Maint y broblem

Mae data'r dreth gyngor gan Lywodraeth Cymru yn dangos bod 22,558 o gartrefi gwag trethadwy yng Nghymru yn 2025. Mae'r rhain yn cael eu diffinio a'u cyfrif fel eiddo sy'n wahanol i ail gartrefi sydd â deiliadaeth rannol. Fodd bynnag, mae'r set ddata hon yn dibynnu ar nifer yr eiddo sydd wedi'u cofrestru'n wag. Mae'r ffigur gwirioneddol ar gyfer cartrefi gwag yn debygol o fod yn uwch.

Nid yw anheddau gwag wedi'u dosbarthu'n gyson. Pan fo lefelau eiddo gwag yn uchel, gall hyn gael effaith sylweddol ar gymunedau. Ar sail ranbarthol, mae nifer uchel o lety gwyliau gwag ac ail gartrefi yn cael effeithiau tymhorol mewn ardaloedd fel Gwynedd, Sir Benfro ac Ynys Môn. Ar lefel fwy lleol, gall ardaloedd lle mae'r galw am dai yn isel fod â chlystyrau o anheddau gwag a all gael effaith niweidiol ar eu hardal leol. Gall hyn arwain at gynnydd pellach yng nghyfraddau'r eiddo gwag, yn ogystal â phroblemau gyda diffyg cyfleoedd i unigolion symud o gwmpas. Gall hyn arwain at lefelau uwch o amddifadedd ac anghydraddoldeb.

1.2 Beth yw eiddo gwag?

Gellir diffinio eiddo gwag yn y ffyrdd canlynol:

- Diffinnir eiddo preswyl gwag hirdymor fel eiddo preswyl lle mae rhwymedigaeth i dalu'r dreth gyngor ac sydd heb ei feddiannu ers 6 mis neu fwy ar 1 Ebrill mewn blwyddyn benodol.
- At ddibenion y dreth gyngor, mae eiddo gwag trethadwy wedi bod yn wag ers o leiaf 6 mis, heb fawr o ddodrefn ynddo, ac wedi'i restru fel eiddo domestig.
- Diffinnir eiddo masnachol gwag yng nghyd-destun y llawlyfr hwn fel eiddo masnachol gwag yng nghanol trefi (ac eithrio blociau swyddfeydd pwrpasol, a mathau eraill o eiddo cymhleth lle mae angen newid defnydd, fel tafarndai a bwytai).
- Mae rhai eiddo gwag yn cael eu 'dadrestru', sy'n golygu eu bod wedi cael eu tynnu oddi ar restr y dreth gyngor drwy wneud cais i Asiantaeth y Swyddfa Brisio. Mae'r eiddo yma'n dal yn wag ond ddim yn cael ei gyfrif yn nata eiddo gwag y dreth gyngor.
- Hefyd, gall eiddo fod yn wag os yw'n mynd drwy'r broses brofiant. Pan fo'r preswylydd wedi marw (ac am hyd at 6 mis ar ôl y grant profiant neu'r llythyrau gweinyddu), mae'r mathau hyn o eiddo wedi'u heithrio o bremiwm y dreth gyngor ar gartrefi gwag.

Mae eiddo preswyl gwag yn wahanol i eiddo masnachol gwag, ond mae'r ddau fath yn cael effaith negyddol debyg ar gymunedau ac yn cynnig cyfleoedd tebyg ar gyfer diwallu'r angen am dai ac adnewyddu'r economi. Mae'r hyn sy'n cael ei ystyried yn 'eiddo masnachol gwag' yn gallu bod yn eang iawn o ran cwmpas, o floc swyddfeydd gwag i warws gwag i ofod llawr cyntaf uwchben uned manwerthu fach. Mae'r llawlyfr hwn yn canolbwyntio ar eiddo masnachol gwag bach sy'n gallu cyfrannu at adnewyddu canol trefi a diwallu'r angen o ran tai.

1.3 Pam mae eiddo'n mynd yn wag

Daw eiddo'n wag am nifer o resymau:

- Perthynas yn chwalu
- Buddsoddiad wedi methu
- Perchennog yn mynd i ofal
- Etifeddiaeth
- Buddsoddiad mentrus
- Anhawster rhentu neu werthu eiddo
- Perchnogaeth heb ei datrys
- Dirywiad yn nifer yr ymwelwyr yng nghanol trefi
- Lesoedd masnachol hir
- Anodd olrhain perchnogion

Pwysig:

Mae angen i farchnad dai sy’n gweithio’n dda gael rhywfaint o eiddo gwag i ganiatáu ‘trosiant yn y farchnad’, lle mae eiddo’n cael ei brynu neu ei werthu, neu lle mae tenantiaid eiddo’n newid o dro i dro.

Felly, mae cyd-destun eiddo sy’n dod yn wag yn gallu bod yn gymhleth ac mae’n amrywio’n fawr rhwng gwahanol sefyllfaoedd. Mae’n bwysig cydnabod hyn wrth fynd i’r afael ag eiddo gwag.

Pwysig:

Yn aml, gall eiddo preswyl gwag fod â gwerth emosiynol a sentimental i berchnogion, hyd yn oed os ydynt yn wag. Gallai’r eiddo fod wedi bod yn gartref teulu neu’n rhywle sydd ag atgofion hapus. Mae adfer eiddo gwag i’w ddefnyddio unwaith eto yn fwy na dim ond ymarfer ariannol a logistaidd.

Credyd llun: Ceri Breeze

Credyd llun: Hedyn

Pwysig:

Gall rhai perchnogion fod yn ‘landlordiaid damweiniol’ sy’n berchen ar eiddo gwag drwy amgylchiadau yn hytrach na dewis. Mae’n bosibl na fydd ganddynt y modd, yr wybodaeth, na’r hyder i gyflawni’r mesurau sydd eu hangen i adfer eiddo gwag i’w ddefnyddio unwaith eto.

Yn ogystal â bod ystod o resymau pam mae eiddo’n dod yn wag, mae eiddo’n aros yn wag am wahanol gyfnodau o amser. Gallai hyn fod am unrhyw hyd rhwng 6 mis a dros 20 mlynedd. Wrth drafod eiddo gwag, mae’n bwysig cydnabod pa mor hir mae’r eiddo wedi bod yn wag. Mae hyn yn effeithio’n sylweddol ar gyflwr yr eiddo, yr effaith y gallai fod yn ei chael ar y gymuned leol, a’r gwaith sydd ei angen i’w adfer er mwyn ei ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol.

2. Pwy sy'n ymwneud ag eiddo gwag?

Trosolwg o'r adran:

Mae hyn yn amlinellu'r gwahanol randdeiliaid sy'n ymwneud â gwaith gydag eiddo gwag, a beth allai eu rôl fod.

Yn fras, mae dau fath gwahanol o randdeiliaid:

1. Perchnogion eiddo gwag neu berchnogion sydd â dyhead (er enghraifft, landlordiaid, grwpiau cymunedol, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig).
2. Hwyluswyr gwaith gydag eiddo gwag (er enghraifft, y rhai sy'n gweithio gyda'r awdurdod lleol).

Weithiau, gall fod gorgyffwrdd rhwng y ddau.

Mae gwaith gydag eiddo gwag yn gofyn am amrywiaeth o randdeiliaid sy'n gweithio gyda'i gilydd o fewn awdurdod lleol a'r tu allan iddo. Mae'n bwysig gwybod pwy sy'n gwneud beth i fynd i'r afael ag eiddo gwag yn effeithiol.

2.1 Pwy allai fod â diddordeb mewn eiddo gwag?

Mae amrywiaeth o randdeiliaid â diddordeb mewn eiddo gwag. Gall y rhain gynnwys:

1. Perchnogion eiddo gwag neu berchnogion sydd â dyhead fel:

Grwpiau cymunedol	Landlordiaid preifat	Perchnogion damweiniol eiddo gwag	Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig

2. Hwyluswyr gwaith gydag eiddo gwag (er enghraifft, y rhai sy'n gweithio gyda'r awdurdod lleol) fel:

Landlordiaid preifat masnachol	Timau awdurdod lleol	Asiantau eiddo / asiantaethau gosod tai neu arwerthwyr	Grwpiau cymunedol neu landlordiaid landlordiaid cymdeithsaol cofrestregdg

Mae rôl y rhanddeiliaid hyn mewn gwaith gydag eiddo gwag yn amrywio, ond mae angen cydweithio ar draws yr holl randdeiliaid er mwyn mynd i'r afael yn llwyddiannus ag eiddo gwag.

2.2 Pwy sy'n ymwneud â gwaith gydag eiddo gwag yn yr awdurdod lleol?

Prif hwylusydd gwaith gydag eiddo gwag mewn ardal yw'r awdurdod lleol, ond y perchnogion sy'n gyfrifol am yr eiddo gwag yn y pen draw. Gan yr awdurdodau lleol mae'r wybodaeth fwyaf am ba eiddo sy'n wag mewn ardal yn ogystal â'r gallu i gynnig amrywiaeth o gymorth a/neu fesurau gorfodi i adfer yr eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto. Mae rhestr o bwerau deddfwriaethol ar gael yn Adran 4.2.

Pwysig:

Mae angen cydweithio i fynd i'r afael ag eiddo gwag. Er bod yr awdurdod lleol yn gwneud llawer o waith yn y maes hwn, mae angen iddo weithio mewn partneriaeth â pherchnogion, landlordiaid, grwpiau cymunedol a'r cyhoedd er mwyn i waith gydag eiddo gwag fod yn effeithiol. Mae angen i'r holl randdeiliaid gydnabod eu rôl mewn gwaith gydag eiddo gwag.

Bydd safle'r Swyddog Eiddo Gwag neu'r tîm o fewn awdurdod lleol yn amrywio rhwng awdurdodau. Gallent fod yn rhan o'r tîm tai, tîm iechyd yr amgylchedd, neu dimau cynllunio ac adfywio. Byddant hefyd yn amrywio ar gyfer eiddo gwag preswyl ac eiddo gwag masnachol. Mae'n fwy tebygol y bydd adnoddau penodol ar gyfer eiddo preswyl gwag, tra bydd y gwaith gydag eiddo masnachol gwag yn nwylo timau adfywio neu dimau cymorth busnes.

Pwysig:

Os ydych chi'n berchennog eiddo, yn landlord preifat, yn grŵp cymunedol, neu'n grŵp arall y tu allan i'r awdurdod lleol, y cam cyntaf y dylech ei gymryd wrth gysylltu â'ch awdurdod lleol yw cysylltu â'r Swyddog Eiddo Gwag neu ei dîm.

Bydd maint swyddogaeth yr eiddo gwag yn amrywio hefyd. Mewn rhai awdurdodau lleol, mae'r incwm o bremiwm y dreth gyngor yn cael ei neilltuo i ddarparu swydd benodol ar gyfer eiddo gwag, naill ai Swyddog Eiddo Gwag unigol neu dîm eiddo gwag. Mewn awdurdodau eraill, dim ond cyfran o rôl rhywun yw'r gwaith gydag eiddo gwag.

Enghraifft o arfer gorau:

Mae gan un awdurdod lleol dîm eiddo gwag sy'n cynnwys swyddog gweinyddol, swyddog technegol, swyddog eiddo gwag, a swyddog iechyd yr amgylchedd sy'n cefnogi'r tîm.

Ariennir hyn gan refeniw a gynhyrchir o bremiwm y dreth gyngor ar gartrefi gwag.

Pwysig:

Caiff awdurdodau lleol eu hannog i ailfuddsoddi'r refeniw a gynhyrchir o bremiwm y dreth gyngor ar gartrefi gwag mewn tai. Fel y dangosir gan yr enghraifft o arfer gorau, mae defnyddio'r refeniw hwn yn gallu helpu i greu swyddi ychwanegol mewn timau eiddo gwag mewn awdurdodau lleol.

Mae'r diagram isod yn rhoi amlinelliad o feysydd yn yr awdurdod lleol sy'n chwarae rhan mewn gwaith gydag eiddo gwag.

Os ydych chi'n gweithio yn yr awdurdod lleol neu gyda'r awdurdod lleol ym maes eiddo gwag, y timau isod yw'r rhai y bydd angen i chi ddatblygu perthynas â nhw er mwyn datblygu eich gwaith.

Swyddog Eiddo Gwag

Helpu i ganfod eiddo gwag a chysylltu â pherchnogion i ddarparu cymorth i adfer yr eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto.

- Nodi ac yn monitro eiddo gwag gan ddefnyddio cofnodion y dreth gyngor, gwybodaeth leol, ac ymweliadau â safleoedd.
- Cynnal a diweddaru cronfa ddata o eiddo preswyl gwag hirdymor.
- Ymgysylltu â pherchnogion eiddo i ddeall y rhwystrau o ran deiliadaeth.
- Cynnig cyngor a chymorth i helpu perchnogion i adfer yr eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto (er enghraifft drwy atgyweirio, gosod, neu werthu).
- Trafod atebion gwirfoddol cyn ystyried gorfodi.
- Defnyddio pwerau cyfreithiol sy'n ymwneud â gorfodi lle bo angen, fel:
    - Gorchymyn Rheoli Anheddau Gwag (EDMO)
    - Gorchymyn Prynu Gorfodol (CPO)
    - Gweithdrefnau gwerthu gorfodol

- Gallu gweithio mewn modd rhagweithiol neu adweithiol.
- Cydlynu camau gweithredu a chymryd rhan mewn gwaith partneriaeth ar draws gwahanol wasanaethau i ddelio ag eiddo gwag penodol.
- Rhoi cyhoeddusrwydd i'r materion sy'n codi gydag eiddo gwag ac atebion posibl gyda pherchnogion eiddo a'r cyhoedd

Tîm Iechyd Yr Amgylchedd

Cynnal archwiliadau a gwneud gwaith gorfodi.

- Gallu cynnal archwiliadau a gwaith gorfodi i gydymffurfio â deddfwriaeth ar gyfer tai, plâu, gordyfiant mewn gerddi, draeniau, diogelu'r amgylchedd, y golwg sydd ar eiddo, a phren wedi'i osod dros eiddo gwag.
- Gallu cymryd rheolaeth dros eiddo gwag, cynnal gwerthiant gorfodol, a phrynu eiddo'n orfodol mewn cydweithrediad â thimau eraill.

Tîm Cynllunio

Cefnogi elfennau cynllunio gwaith gydag eiddo gwag

- Gwneud ceisiadau cynllunio a gorfodi.
- Cyflwyno hysbysiadau ynghylch y golwg sydd ar eiddo.
- Gallu helpu gyda phroses prynu gorfodol neu gyflawni'r broses honno.

Rheolaeth Adeiladu

- Gwneud ceisiadau rheoliadau adeiladu a gorfodi rheoliadau adeiladu.
- Delio â strwythurau peryglus neu strwythurau sydd wedi mynd â'u pen iddynt.

Tîm Y Dreth Gyngor

- Cadw rhestrau o eiddo sydd wedi bod yn wag ers dros 6 mis a 12 mis. Gellir defnyddio'r rhestrau hyn i godi taliadau uwch ar eiddo gwag hirdymor.
- Gallu rhannu data'r eiddo hwn gyda'r Swyddog Eiddo Gwag.

Tîm Gorfodi'r Dreth Gyngor

- Mynd ar drywydd treth gyngor heb ei thalu a datganiadau anghywir ar gyfer statws eiddo.

Tîm Adfywio

- Gallu cefnogi perchnogion i gael grantiau a benthyciadau.
- Gallu ysgrifennu cynlluniau ar gyfer ardal leol.
- Gallu nodi eiddo nad yw'n cael ei ddefnyddio - masnachol a phreswyl - mewn canolfannau trefol.
- Cefnogi a chynghori i adfer yr eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto.
- Cydlynu camau gweithredu mewn gwahanol wasanaethau i ddelio ag eiddo gwag penodol.
- Rhoi cyhoeddusrwydd i'r materion sy'n codi gydag eiddo gwag ac atebion posibl i berchnogion a'r cyhoedd.
- Gallu drafftio cytundebau cyfreithiol i'w hadolygu a'u cyhoeddi gan y tîm gwasanaethau cyfreithiol.

Tîm Gwasanaethau Cyfreithiol

- Cefnogi erlyniadau am fethu â chydymffurfio â hysbysiadau a threfniadau cyfreithiol ar gyfer grantiau/benthyciadau.
- Gallu bod yn fewnol neu'n allanol i'r awdurdod lleol.
- Cefnogi prosesau gwerthu gorfodol, gorchmynion gwerthu, a phrosesau prynu gorfodol.
- Cefnogi prosesau drafftio polisïau a gweithdrefnau.

Gwasanaethau Cymdeithasol

- Cadw gwybodaeth am unigolion sy'n cael cymorth a allai fod yn berchen ar eiddo gwag.
- Gallu cydlynu cymorth gofal ac eiddo gwag gyda theuluoedd.
- Gallu gweithio mewn partneriaeth i weld pwy yw'r perthynas agosaf.

Timau Ardrethi Busnes

Gallu darparu gwybodaeth am eiddo masnachol a allai fod yn wag (yn dibynnu ar yr awdurdod lleol).

Timau Busnes / Menter / Creu Lleoedd / Adnewyddu Canol Trefi

- Darparu gwybodaeth a chymorth i gael gafael ar gyllid i helpu i adfer yr eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto fel eiddo masnachol neu eiddo preswyl.

Tîm Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol

- Cefnogi gosod eiddo ar gyfer rhent cymdeithasol.

Cynllun Blaendal ar ffurf Bond

- Darparu bond ar gyfer gwerth blaendal y tŷ i annog gosod i denantiaid ar incwm isel.

Gorfodi - Gwastraff

- Gallu mynd i'r afael â thipio anghyfreithlon.

Aelodau Etholedig

- Gallu eiriol dros weithio mewn ffordd strategol ac ymrwymiad i fynd i'r afael ag eiddo masnachol yn yr ardal leol.
- Gallu nodi a rhoi gwybod am eiddo gwag unigol.
- Gallu cefnogi Swyddogion Eiddo Gwag yn eu gwaith
- Gallu helpu i gyfleu cymhlethdod gwaith gydag eiddo gwag i aelodau o'r cyhoedd.
- Gallu helpu i gyfleu llwyddiant gwaith gydag eiddo gwag i aelodau o'r cyhoedd.

Pwysig:

Hyd yn oed o fewn awdurdod lleol, mae mynd i'r afael ag eiddo gwag yn cynnwys llawer o wahanol randdeiliaid. Mae'n bwysig gwybod pa swyddogion sy'n gwneud pa rôl yn y gwaith hwn, a phwy sydd angen bod yn rhan o'r gwaith gydag eiddo gwag er mwyn gallu cydweithio'n llwyddiannus.

2.3 Pwy sy'n ymwneud â gwaith gydag eiddo gwag y tu allan i'r awdurdod lleol?

Mae angen i awdurdodau lleol gydweithio hefyd ag amrywiaeth eang o randdeiliaid i fynd i'r afael yn effeithiol ag eiddo gwag. Gallai'r rhanddeiliaid hyn fod yn ymwneud ag eiddo gwag sydd â buddiant masnachol (er enghraifft, landlordiaid, asiantau eiddo, asiantaethau gosod tai), fel defnyddwyr posibl (er enghraifft, grwpiau cymunedol, ymddiriedolaethau tir cymunedol) neu fel hwyluswyr allanol i fynd i'r afael ag eiddo gwag (er enghraifft, banciau, gwasanaethau profiant).

Landlordiaid – gallent brynu eiddo gwag neu werthu eiddo gwag.

Grwpiau cymunedol / ymddiriedolaethau tir cymunedol – gallent fod yn rhan o'r gwaith o brynu eiddo gwag a mynd i'r afael ag eiddo gwag.

Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig – gallent fod yn rhan o brynu a mynd i'r afael ag eiddo gwag neu werthu eiddo gwag.

Tai arwerthiant – gallent hwyluso'r broses gwerthu eiddo gwag.

Asiantaethau gosod tai/asiantau eiddo - gallent hwyluso proses gwerthu eiddo gwag neu rentu eiddo sydd wedi'i adnewyddu.

Gwasanaethau brys – gallent fod yn rhan o'r gwaith o asesu eiddo gwag a darparu tystiolaeth i hwyluso gwaith cyweirio cyfreithiol.

Asiantau olrhain – gallent hwyluso'r broses o adnabod a chysylltu â pherchnogion eiddo gwag.

Cwmnïau morgais – gallent hwyluso'r broses o gysylltu â pherchnogion eiddo gwag.

Gwasanaethau profiant – chwarae rhan bwysig o ran rheoli eiddo gwag yn ystod y broses gyfreithiol o weinyddu ystad.

Cyrff cynrychioliadol neu gyrff polisi – diddordeb mewn gweithio mewn ffordd strategol gydag eiddo gwag ar lefel genedlaethol a lleol:

- Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl - gallu hwyluso cyfathrebu â landlordiaid a lobïo dros eu buddiannau
- Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru - gallu hwyluso cyfathrebu ar draws awdurdodau lleol yng Nghymru a lobïo dros fuddiannau llywodraeth leol
- Shelter Cymru – â diddordeb polisi eang mewn eiddo gwag
- Cartrefi Cymunedol Cymru - â diddordeb polisi eang mewn eiddo gwag
- Housing Justice Cymru - â diddordeb mewn eiddo gwag neu eiddo a allai ddod yn wag y mae sefydliadau ffydd yn berchen arno
- Sefydliad Bevan – â diddordeb polisi eang mewn eiddo gwag
- Cwmpas – cefnogi grwpiau cymunedol i ymgymryd â gwaith gydag eiddo gwag
- Cymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad - cefnogi tirfeddianwyr a busnesau gwledig
- Sefydliad Tai Siartredig Cymru - â diddordeb polisi eang mewn eiddo gwag
- Bwrdd Hyfforddi'r Diwydiant Adeiladu - bwrdd hyfforddi'r diwydiant adeiladu yng Nghymru, Lloegr a'r Alban
- Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr - cymdeithas fasnach yn niwydiant adeiladu'r DU sy'n cefnogi cwmnïau adeiladu bach a chanolig

Enghraifft o arfer gorau:

Gall gweithio arloesol ar draws sectorau ac ardaloedd lleol fod o fudd i waith gydag eiddo gwag. Mae nifer o ffyrdd o wneud i waith gydag eiddo gwag ddigwydd, er enghraifft:

Mae gwasanaeth Leeds Empty Homes Doctor yn cael ei ariannu'n rhannol gan Gyngor Dinas Leeds gyda phartneriaid allanol. Mae'r gwasanaeth hwn yn gweithio fel menter gymdeithasol, gyda chymorth am ddim yn cael ei ddarparu i'r rheini sy'n awyddus i adnewyddu eiddo gwag.

Mae'r model No Use Empty Kent yn darparu gwybodaeth a chymorth ariannol i unigolion sy'n awyddus i adnewyddu eu heiddo ar draws nifer o wahanol ardaloedd lleol.

3. Sut mae mynd i'r afael ag eiddo gwag?

Trosolwg o'r adran:

Mae'r adran hon yn rhoi trosolwg o'r gwaith sydd wedi'i wneud gan awdurdodau lleol i fynd i'r afael ag eiddo gwag. Mae hyn yn cynnwys:

- Y prosesau a ddilynir i fynd i'r afael ag eiddo gwag
- Sut gall awdurdod lleol greu strategaeth ynghylch cartrefi gwag
- Sut beth fyddai strategaeth gyfathrebu ar gyfer y rheini sy'n gweithio gydag eiddo gwag mewn awdurdodau lleol

Swyddogion Eiddo Gwag awdurdodau lleol sy'n gwneud y rhan fwyaf o'r gwaith i fynd i'r afael ag eiddo gwag mewn partneriaeth â sefydliadau eraill. Mae'r adran hon yn amlinellu'r camau a'r prosesau sy'n rhan o waith Swyddogion Eiddo Gwag a'u dull o fynd i'r afael ag eiddo gwag.

3.1 Ffyrdd o weithio

Yn gyffredinol, mae dwy ffordd o weithio o ran mynd i'r afael ag eiddo gwag, ac mae hyn yn aml yn dibynnu ar yr adnoddau sydd ar gael ar gyfer y maes polisi hwn:

Adweithiol	Rhagweithiol
Ymateb i gwynion, materion sy'n codi o waith ymchwilio, lefelau uchel o risg i harddwch yr ardal leol neu ddiogelwch y cyhoedd.	Defnyddio dull strategol o fynd i'r afael ag eiddo gwag drwy ddod â chyfleoedd am gymorth i berchnogion, yn hytrach nag aros i gwynion neu faterion godi.

Yn aml, bydd awdurdodau lleol yn defnyddio cymysgedd o'r ddwy ffordd wrth weithredu

3.2 Sut mae adnabod eiddo gwag?

Mae sawl ffordd o adnabod eiddo gwag a chychwyn y broses o fynd i'r afael â'r rhain.

Aelod o'r cyhoedd yn rhoi gwybod → Archwiliad a chwblhau asesiad risg

Swyddog Eiddo Gwag neu swyddog arall yr awdurdod lleol yn sylwi wrth archwilio → Archwiliad a chwblhau asesiad risg

Cofnodion y dreth gyngor neu ardrethi busnes → Archwiliad a chwblhau asesiad risg

Archwiliad a chwblhau asesiad risg → Cofnod ar y gronfa ddata eiddo gwag (efallai y bydd wedi'i rannu rhwng eiddo masnachol a phreswyl)

3.2.1 Arwyddion o eiddo gwag

Gall fod arwyddion gweledol ac amgylcheddol sy'n dangos bod eiddo'n wag. Mae'r dangosyddion hyn yn cynnwys:

- Strwythurau allanol yr eiddo yn dadfeilio
- Gerddi wedi tyfu'n wyllt
- Pren wedi'i osod dros ffenestri
- Dim tystiolaeth o bobl yn mynd a dod
- Post yn hel wrth y drws
- Dim gwastraff yn cael ei gasglu

Os oes unrhyw un o'r arwyddion hyn i'w gweld a bod aelod o'r cyhoedd yn credu y gallai eiddo fod yn wag, mae modd iddynt roi gwybod i'r awdurdod lleol am hyn. Hefyd, gall Swyddogion Eiddo Gwag ddefnyddio'r arwyddion hyn yn eu hymchwiliad. Mae Adnodd 2 yn darparu templed Asesiad Risg ar gyfer Swyddogion Eiddo Gwag i asesu eiddo gwag.

Ar ôl gweld bod eiddo'n wag, bydd Swyddogion Eiddo Gwag yn ceisio cysylltu â'r perchennog. Mae Adnodd 3 yn darparu llythyr templed ar gyfer cysylltu â pherchnogion i amlinellu'r cymorth y gall yr awdurdod lleol ei gynnig gydag eiddo gwag.

3.2.2 Y dreth gyngor ar gartrefi gwag

Gall adrannau treth gyngor awdurdodau lleol Cymru godi cyfradd premiwm o hyd at 300% ar gar-trefi sy'n wag dros dymor hir. Mae'r lefel y pennir premiwm y dreth gyngor arni yn amrywio rhwng gwahanol awdurdodau lleol. Mae'r canllawiau ar yr elfen hon o'r dreth gyngor ar gael yma.

Felly, mae cofnodion y dreth gyngor mewn awdurdod lleol yn ffynhonnell wybodaeth hanfodol am eiddo preswyl gwag.

Pwysig: Rhannu Data'r Dreth Gyngor

Gellir cyflymu gwaith gydag eiddo gwag drwy rannu data'r dreth gyngor rhwng gwahanol adrannau awdurdodau lleol.

Mae sawl deddfwriaeth sy'n galluogi hyn:

1) Deddf Diwygio Lles (2012). Mae hyn yn berthnasol i Gymru ac mae'n cynnwys darpariaethau ar rannu gwybodaeth gydag awdurdodau lleol.

2) Rheoliadau Nawdd Cymdeithasol (Rhannu gwybodaeth mewn perthynas â Gwasanaethau Lles ac ati) (2012). Mae hyn yn berthnasol i Gymru. Fe wnaeth hyn ddisodli Adrannau 130-133 o Ddeddf Diwygio Lles 2012 i ehangu'r ddeddfwriaeth bresennol ar rannu data sy'n ymwneud â darparu gwasanaethau lles, ac ychwanegu darpariaethau newydd sy'n ymwneud â'r dreth gyngor, a rhai dibenion nawdd cymdeithasol.

3) Adran 237 o Ddeddf Tai 2004 – "Defnyddio gwybodaeth a gafwyd at rai dibenion statudol eraill". Mae'r adran hon yn berthnasol i Gymru ac mae'n bosibl y gellid ei hystyried mewn perthynas â sail gyfreithiol ar gyfer 'tasg gyhoeddus'.

Dylai pob awdurdod lleol ymgynghori â'i adran gyfreithiol i weld sut gall deddfwriaeth fod yn sail briodol i rannu data rhwng timau'r dreth gyngor, timau ardrethi busnes, a thimau eiddo gwag. Mae enghreifftiau o sut mae data'n cael ei rannu mewn rhai awdurdodau lleol i'w gweld isod.

Enghraifft o arfer gorau:

Gall timau'r dreth gyngor a Swyddogion Eiddo Gwag rannu data am eiddo gwag yn rheolaidd i lywio eu gwaith. Gallai hyn ddigwydd mewn sawl ffordd:

- Lefel sylfaenol - adroddiadau blynyddol ar eiddo gwag (ac eithrio ail gartrefi, cartrefi gwyliau, ayb.) yn cael eu darparu i'r Swyddog Eiddo Gwag
- Lefel uwch - mae rhai awdurdodau lleol wedi darparu mynediad at gronfa ddata'r dreth gyngor i ganiatáu i Swyddogion Eiddo Gwag gael gweld gwybodaeth yn ôl yr angen.

Enghraifft o arfer gorau:

Gellir rhannu gwybodaeth am eiddo masnachol hefyd drwy gael gwybodaeth am Ardrethi Busnes/Ardrethi Annomestig Cenedlaethol yn yr un ffordd ag y mae data'r dreth gyngor yn cael ei rannu os oes Asesiad o'r Effaith ar Ddiogelu Data wedi'i gwblhau ac y cytunwyd arno.

Cwblhaodd un awdurdod lleol hyn, ac erbyn hyn mae'n derbyn y data hwn yn rheolaidd, gan ei alluogi i gyfeirio cymorth at eiddo gwag yng nghanol trefi.

Dylai awdurdodau lleol ofyn am gyngor cyfreithiol ar sut y gall deddfwriaeth fod yn sail briodol i'r rhannu data.

Enghraifft o arfer gorau:

Gall y berthynas rhwng y Swyddog Eiddo Gwag a thîm y Dreth Gyngor fod o fudd i'r naill ochr a'r llall:

- Gall tîm y Dreth Gyngor ddarparu data ar eiddo
- Gall y tîm Eiddo Gwag rannu data o waith ymchwilio i ddiweddaru'r data sydd gan dîm y Dreth Gyngor ar eiddo gwag.

Gallai'r un peth fod yn berthnasol yng nghyd-destun eiddo masnachol wrth ddiweddaru Ardrethi Busnes/Ardrethi Annomestig Cenedlaethol rhwng y ddau dîm.

Mae'r cydweithio hwn yn galluogi'r awdurdod lleol i gadw'r data mwyaf cywir.

3.2.3 Eiddo wedi'i ddadrestru

Ni fydd ambell eiddo yn cael ei fandio o fewn system y dreth gyngor mwyach. Mae'r eiddo hwn yn debygol o gael ei nodi fel eiddo gwag yn sgil cwynion gan y gymuned a/neu archwiliadau ffisegol ac efallai na fydd yn cael ei gategoreiddio fel llety preswyl mwyach. Felly, mae gwybodaeth leol yn hanfodol ar gyfer nodi eiddo sydd wedi cael ei dynnu o'r dreth gyngor neu Ardrethi Busnes. Mae Adnodd 21 yn darparu astudiaeth achos o werthu gorfodol ar eiddo preswyl a oedd wedi cael ei ddadrestru.

3.2.4 3.2.4 Dod i wybod pwy yw perchnogion eiddo gwag

Os yw eiddo gwag wedi cael ei adnabod drwy wybodaeth leol, yn hytrach na thrwy gofnodion y dreth gyngor, mae angen dod i wybod pwy yw'r perchennog hefyd. Gall hyn fod yn broses gymhleth sy'n cymryd llawer o amser, yn dibynnu ar ba mor gymhleth yw'r amgylchiadau sy'n gysylltiedig â'r eiddo.

Mae modd defnyddio'r dulliau canlynol i ddod i wybod pwy yw perchnogion eiddo gwag. Mae'r dulliau hyn wedi'u cynnwys mewn dogfen dempled ar gyfer olrhain perchnogion yn Adnodd 4.

- chwilio drwy'r gofrestrfa tir
- gofyn am gofnodion cyfredol a blaenorol y dreth gyngor a dogfennau wedi'u llwytho i fyny (os bodlonir gofynion GDPR yn yr awdurdod lleol)
- gwneud ymholiadau gyda chymdogion
- chwilio am gofnodion profiant ar wefan .gov a chael gafael ar ewyllysiau/Grant Profiant/ llythyrau gweinyddu
- prynu neu holi am dystysgrifau marwolaeth o swyddfa'r cofrestrydd
- cyflwyno ceisiadau am hysbysiadau gwybodaeth dan Ddeddf Llywodraeth Leol Darpariaethau Amrywiol (1976)
- chwilio drwy bridiant tir lleol
- edrych ar ymwneud blaenorol y cyngor
- chwilio'r rhyngrwyd gan gynnwys hanes busnes a hanes lleol a newyddion
- rhoi poster ar ddrws yr eiddo yn gofyn am i rywun gysylltu
- rhoi hysbyseb yn y papur newydd yn gofyn am i rywun gysylltu
- ysgrifennu at ddeiliaid yr arwystl a sefydlu cyswllt (er enghraifft, gofyn a yw'r eiddo'n debygol o gael ei adfeddu)
- holi achydd/helwyr etifedd er enghraifft, gofyn a ydynt yn ymwneud ag ystad yr unigolyn sydd wedi marw
- chwilio cofrestr angladdau iechyd y cyhoedd am yr un enwau
- ystyried cael mynediad i'r eiddo drwy warant os gellir cyfiawnhau hynny
- chwilio'r gofrestr etholiadol
- chwilio gwefan Rhentu Doeth Cymru i weld a yw'r eiddo wedi cael ei rentu o gwbl

Enghraifft o arfer gorau:

Mae modd creu cyfrif gyda'r Gofrestrfa Tir ar gyfer Swyddogion Eiddo Gwag unigol. Mae olrhain perchnogion drwy'r dull hwn yn fwy effeithlon a chost-effeithiol.

Enghraifft o arfer gorau:

Gall Swyddogion Eiddo Gwag weithio'n agos gyda'r gwasanaethau cymdeithasol i gefnogi unigolion sydd wedi symud i ofal yn ddiweddar a heb rwydwaith cefnogi. Gall y Swyddog Eiddo Gwag helpu i gael gafael ar gymorth i gynnal a chadw eiddo tra bydd y perchennog i ffwrdd ac mae hyn yn atal yr eiddo rhag mynd i gyflwr gwael. Os bydd angen gwerthu'r eiddo, bydd mewn cyflwr llawer gwell na phe na bai'r Swyddog Eiddo Gwag wedi darparu cymorth. Mae Adnodd 21 yn darparu astudiaeth achos sy'n cyfeirio at y gwasanaethau cymdeithasol a thîm eiddo gwag yn gweithio mewn partneriaeth.

Enghraifft o arfer gorau:

Gall darparwyr morgeisi fod yn ffynhonnell wybodaeth am berchnogion eiddo gwag hefyd. Gellir ystyried y sefydliadau hyn yn bartïon â buddiant gan fod ganddynt arwystl cofrestredig ar yr eiddo.

Mae templed o lythyr at ddarparwr morgais yn gofyn am wybodaeth am berchennog eiddo gwag ar gael yn Adnodd 5.

3.3 Y broses o adfer eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto

Mae pob prosiect eiddo gwag yn wahanol, gyda lefel amrywiol o gymhlethdod yn y rhesymau pam nad yw'n cael ei ddefnyddio mwyach. Mae'n anodd cyflwyno un amlinelliad o'r broses i adfer eiddo gwag i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol gan fod cymaint o elfennau amrywiol ymhob prosiect. Gallai hyn gynnwys am ba hyd y mae'r eiddo wedi bod yn wag, perchnogaeth yr eiddo, y defnydd a ddewiswyd i'r eiddo ar y diwedd, a'r cyd-destun cynllunio lleol y mae hyn yn rhan ohono, ymysg elfennau eraill.

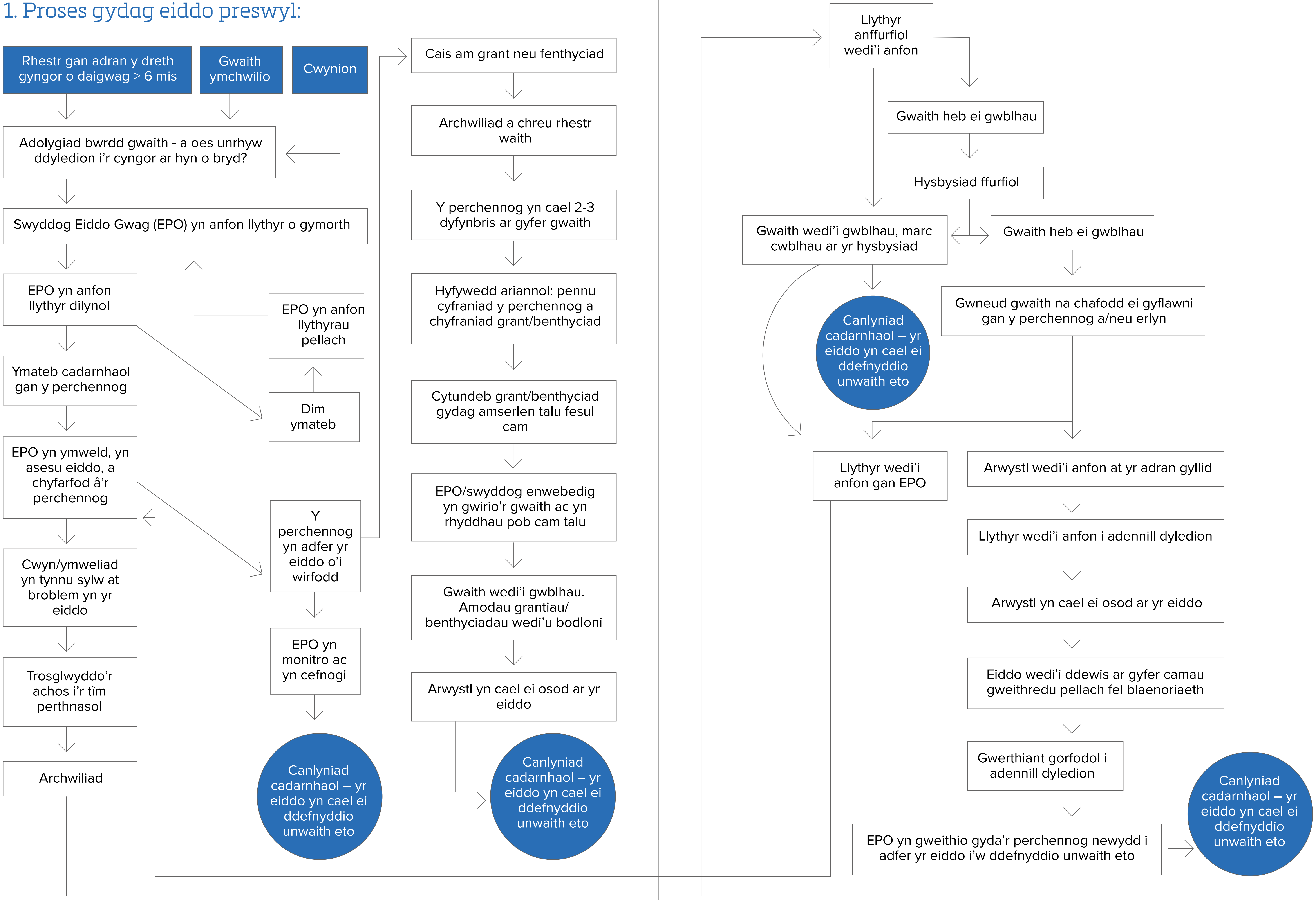
Gellir crynhoi'r broses gyffredinol o fynd i'r afael ag eiddo gwag isod:

Cam 1 Gwybodaeth:	Beth mae Swyddogion Eiddo Gwag yn ei wybod am eiddo, pobl a busnesau yn yr ardal? Sut mae hyn yn gysylltiedig â phroblemau eiddo gwag a chyfleoedd gydag eiddo gwag? Mae hyn yn digwydd drwy rannu data rhwng adrannau, gwaith ymchwilio, a datblygu gwybodaeth leol.
Cam 2 Anogaeth:	Anffurfiol – mae awdurdodau lleol yn darparu ystod o gymhellion ariannol i berchnogion adfer eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol.
	Ffurfiol - gall gosod hysbysiadau cyfreithiol ar eiddo annog perchnogion i fanteisio ar y cyfleoedd y mae'r awdurdod lleol yn eu cynnig.
Cam 3 Gorfodi:	Os nad yw anogaeth wedi llwyddo, gall Swyddogion Eiddo Gwag weithio gyda chydweithwyr i ddefnyddio dulliau gorfodi cyfreithiol sy'n mynd i'r afael â'r symptomau a geir wrth i eiddo gael ei adael yn wag (er enghraifft, gerddi wedi tyfu'n wyllt) a datblygu dulliau mwy ffurfiol o adfer eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol (er enghraifft, cymryd rheolaeth dros eiddo gwag).

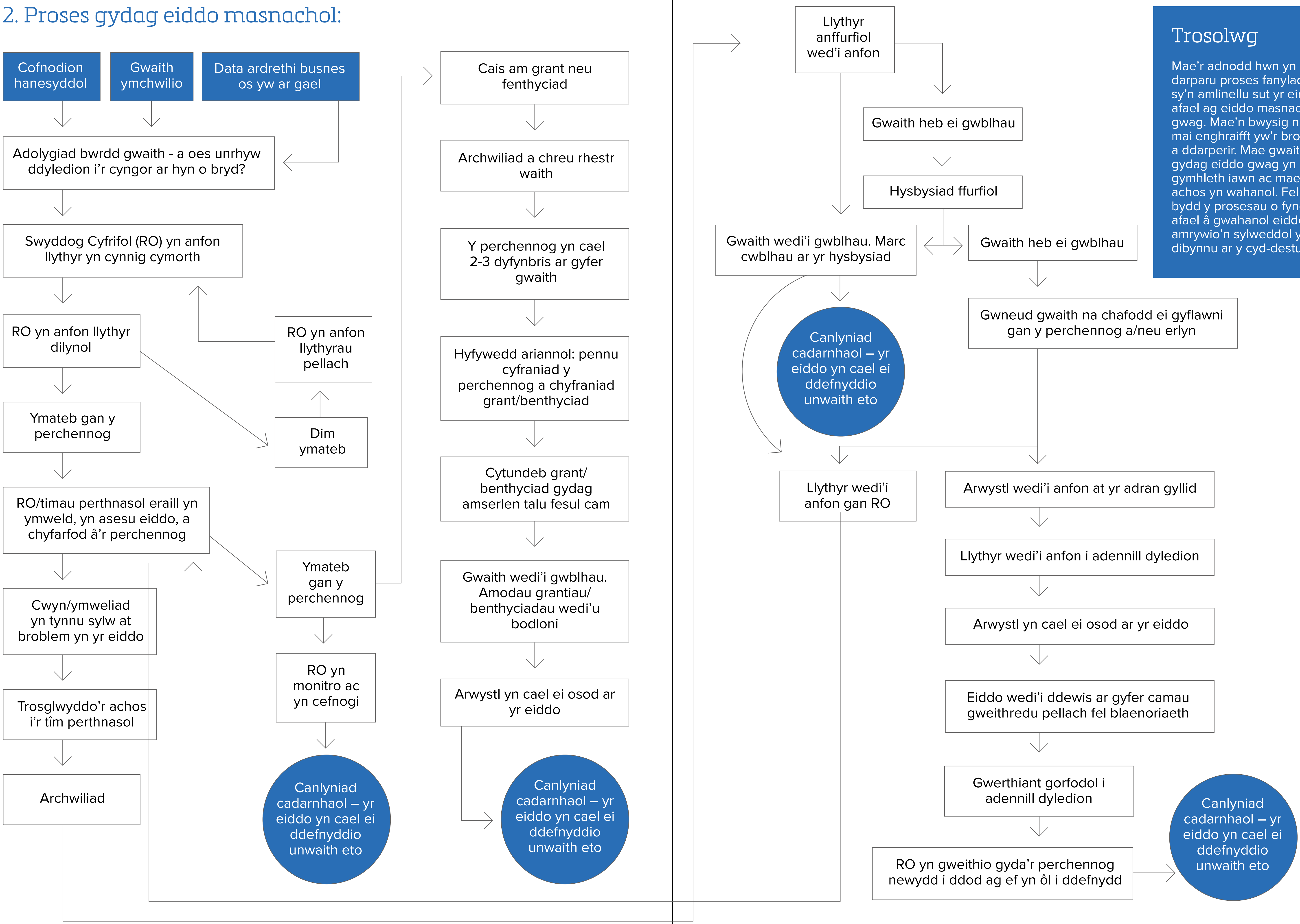
Mae'r graffeg isod (sydd hefyd wedi'i gynnwys yn Adnoddau 6 a 7) yn rhoi amlinelliad manylach o'r prosesau cyffredinol ar gyfer adnewyddu eiddo preswyl a masnachol. Wrth ddilyn y prosesau hyn, bydd hyn yn arwain naill ai at berchennog yn adfer yr eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto neu at broses werthu orfodol. Gall proses werthu orfodol ddigwydd mewn sawl ffordd. Mae adran 4.2 y Canllaw hwn ac Adnodd 5 (y llawlyfr deddfwriaethol) yn amlinellu'r rhain yn fanylach. Ond, y nod cyffredinol bob amser yw adfer eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol.

Credyd llun: Hedyn

1. Proses gydag eiddo preswyl:



2. Proses gydag eiddo masnachol:



Trosolwg

Mae'r adnodd hwn yn darparu proses fanylach sy'n amlinellu sut yr eir i'r afael ag eiddo masnachol gwag. Mae'n bwysig nodi mai enghraifft yw'r broses a ddarperir. Mae gwaith gydag eiddo gwag yn gymhleth iawn ac mae pob achos yn wahanol. Felly, bydd y prosesau o fynd i'r afael â gwahanol eiddo yn amrywio'n sylweddol yn dibynnu ar y cyd-destun.

3.3.1 Ymgymryd â'r prosesau

Er mwyn ymgymryd â'r prosesau gorfodi ffurfiol i adfer eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol, mae angen cyflwyno hysbysiadau'n ffurfiol a chyfathrebu'n briodol â pherchnogion. Cyflwyno hysbysiadau yw'r cam cyntaf yn hyn o beth.

Enghraifft o arfer gorau:

Mae cyflwyno hysbysiadau yn rhan greiddiol o wneud gwaith gydag eiddo gwag. Mae'n bwysig rhoi prosesau diwydrwydd dyladwy ar waith wrth wneud hyn. Os nad yw hysbysiad wedi'i gyflwyno'n gywir, gall danseilio'r broses orfodi yn ddiweddarach. Mae cyflwyno hysbysiadau a chadw cofnodion mewn modd da yn golygu (ymhlith pethau eraill) cadw copïau wedi'u llofnodi o ddogfennau, bod â thystysgrifau cyflwyno yn eich meddiant, cyflwyno hysbysiadau i gynrychiolydd personol yr unigolyn sydd wedi marw. Mae Adnodd 8 yn darparu rhestr wirio o arferion da ar gyfer cyflwyno hysbysiadau.

Ar ôl cyflwyno hysbysiadau, mae angen cyfathrebu'n ffurfiol ac yn briodol â pherchnogion. Isod, ceir enghraifft o drefn y llythyrau ffurfiol a anfonir at berchnogion. Mae fersiynau templed o'r rhain ar gael yn Adnodd 9.

Adnodd	Pwrpas
Llythyr 1 Bwriad i gwblhau Gwaith heb ei Gyflawni gan y Perchennog (WID)	Mae'r llythyr hwn yn amlinellu bwriad yr awdurdod lleol i gwblhau gwaith heb ei gyflawni gan y perchennog pan nad yw'r perchennog wedi ymateb i hysbysiad a gyflwynwyd.
Llythyr 2 Cwblhau Gwaith heb ei Gyflawni gan y Perchennog (WID)	Mae'r llythyr hwn yn amlinellu bod y gwaith WID wedi'i gwblhau yn yr eiddo ar ôl cyflwyno hysbysiad. Mae'r awdurdod lleol yn cyflwyno'r anfoneb gyntaf am gost WID.
Llythyr 3 Anfoneb ar gyfer WID	Mae'r awdurdod lleol yn ailgyflwyno'r anfoneb ynghyd â chofnod o'r hysbysiad a gyflwynwyd. Mae'r awdurdod lleol yn nodi y bydd camau cyfreithiol yn cael eu cymryd os na chaiff y ddyled ei setlo.
Llythyr 4 Amlinelliad o'r ystyriaethau ar gyfer cymryd camau gorfodi	Mae'r awdurdod lleol yn ailgyflwyno'r anfoneb ynghyd â chofnod o'r hysbysiad. Mae'r awdurdod lleol yn rhoi gwybod i'r perchennog ei fod wedi ymweld â'r eiddo a'i bod yn ymddangos ei fod yn dal yn wag. Maent yn nodi bod yr awdurdod lleol yn ystyried camau gorfodi.
Llythyr 5 Bwriad i gymryd camau gorfodi	Pan na fydd y perchennog wedi ymateb o gwbl, mae'r awdurdod lleol yn hysbysu'r perchennog ei fod yn dechrau cymryd camau gorfodi.

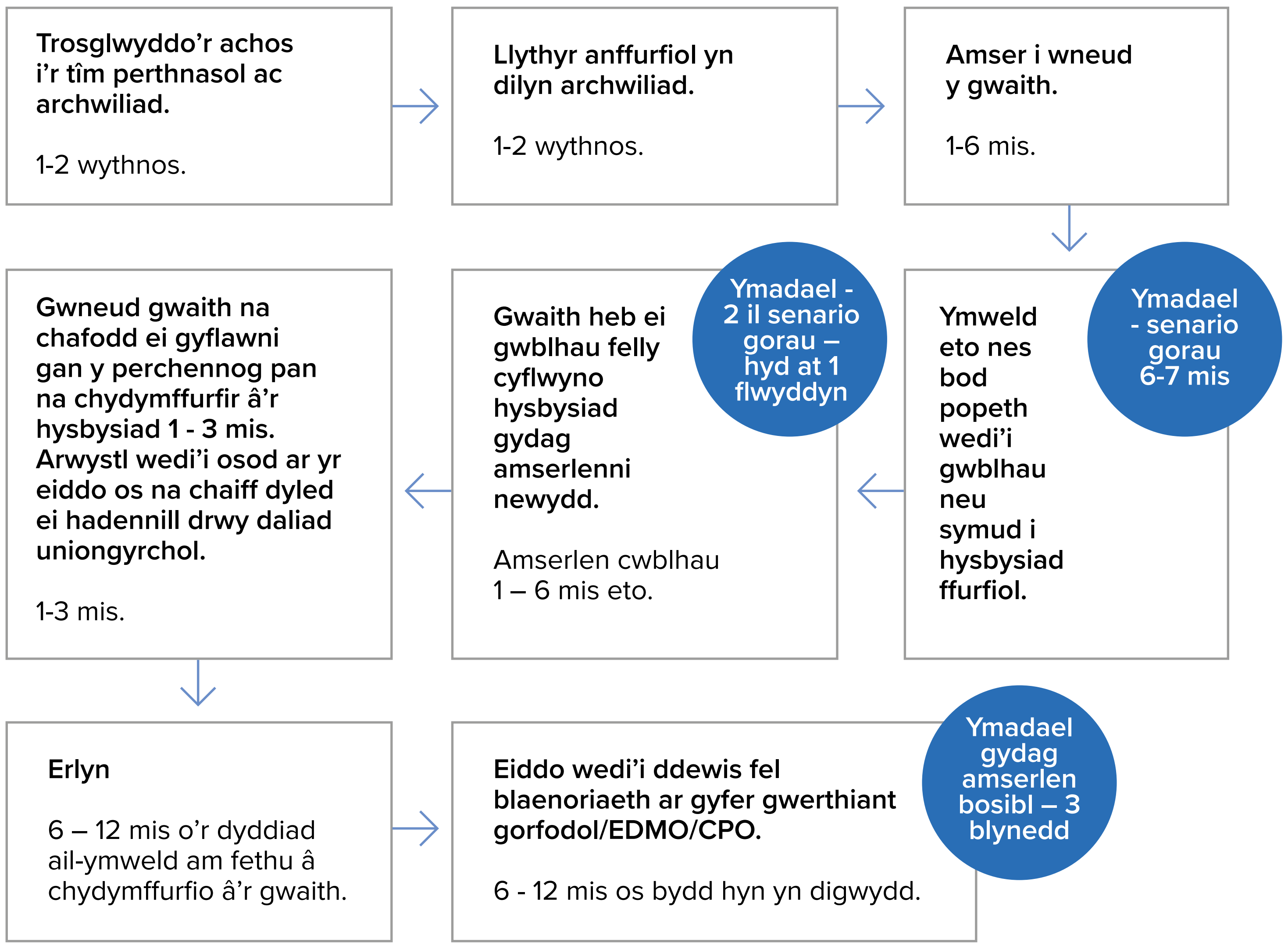
Mae'r hysbysiadau a gyflwynir a'r llythyrau a ddefnyddir yn dibynnu ar fanylion yr eiddo gwag a'r broses y mae angen ei dilyn i'w adfer i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol.

3.3.2 Pa mor hir mae'n ei gymryd?

Yn ogystal â bod y broses eiddo gwag yn gymhleth, gall hefyd gymryd cryn dipyn o amser. Mae'r llun isod yn rhoi syniad o'r amserlenni ar gyfer y broses gydag eiddo gwag preswyl. Bydd y rhain yn amrywio gyda chymhlethdod y prosiect.

Pwysig:

Mae'r diagram isod yn amlinellu'r amserlenni gorau posibl ar gyfer cwblhau gwaith. Gan fod rhai eiddo gwag yn gymhleth, bydd yr amserlenni'n llawer hirach.



Pwysig:

Gan fod gwaith gydag eiddo gwag yn golygu cydweithio ar draws gwahanol awdurdodau lleol a rhanddeiliaid allanol, mae'n bwysig bod yr holl bartneriaid yn y gwaith yn ymwybodol o'r amserlenni bras ar gyfer cwblhau'r gwaith hwn.

Mae Adnodd 20 yn amlinellu astudiaeth achos lle roedd gweithio gyda'r gwasanaethau cymdeithasol wedi galluogi adfer eiddo a oedd wedi bod yn wag ers amser maith i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol.

Pwysig:

Nid oes ffordd sydyn o ddatrys eiddo gwag. Mae'n cymryd amser i adfer eiddo gwag i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol.

Enghraifft o arfer gorau:

Mae cael trefniadau mewnol cadarn yn gallu cwtogi amserlenni gwaith gydag eiddo gwag. Er enghraifft, gall y Swyddog Eiddo Gwag sydd â rhestr o gontractwyr cymeradwy gyflymu'r broses. Gallai Swyddogion Eiddo Gwag ddefnyddio'r contractwyr sydd eisoes wedi'u cymeradwyo gan yr awdurdod lleol i gwblhau gwaith ar eiddo gwag.

Hefyd, gellir trosglwyddo rhestrau o gontractwyr cymeradwy i berchnogion eiddo.

Gall hyn hefyd fod yn berthnasol i gadw rhestr o ddatblygwyr sydd â diddordeb mewn gwaith gydag eiddo gwag.

Er enghraifft, mae un awdurdod lleol yn cynnal diwrnodau agored mewn eiddo yn rheolaidd ac yn gwahodd y rheini sydd ar y rhestr o ddatblygwyr sydd gan yr awdurdod lleol. Gall y datblygwyr weld yr eiddo ac yna gysylltu â'r perchennog yn uniongyrchol drwy e-bost os oes ganddynt ddiddordeb mewn prynu'r eiddo.

Mae hyn yn tynnu'r pwysau oddi ar y perchennog i ddod o hyd i ddatblygwyr ac asiantau eiddo ac ymgysylltu â nhw, ac yn golygu bod datrysiad ar gyfer yr eiddo gwag.

3.4 Gweithio mewn ffyrdd strategol i fynd i'r afael ag eiddo gwag

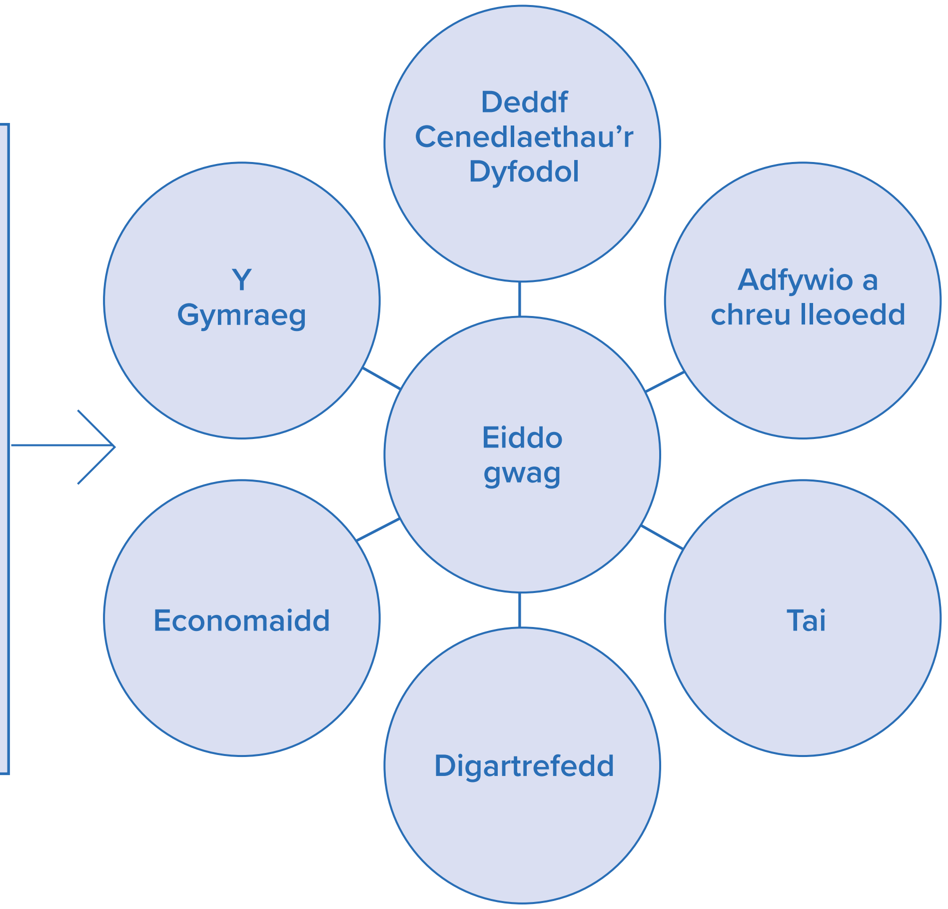
Mae strategaeth eiddo gwag yn darparu cynllun gweithredu sydd wedi'i lunio i gyflawni nod neu gynllun hirdymor. Mae cael strategaeth eiddo gwag neu gartrefi gwag yn bwysig gan ei bod yn gosod cyfeiriad clir ar gyfer gwaith gydag eiddo gwag, yn ogystal ag ystod o gamau gweithredu y mae'r awdurdod lleol wedi ymrwymo i'w cymryd i fynd i'r afael ag eiddo gwag.

Dylai gwybodaeth am sut mae awdurdodau lleol yn mynd i'r afael ag eiddo gwag fod yn eu Strategaeth Eiddo Gwag (ar gyfer eiddo preswyl) neu ar draws cynlluniau adfywio a/neu greu lleoedd (ar gyfer eiddo masnachol).

Mae'r strategaethau hyn yn gysylltiedig â meysydd strategaeth eraill fel y rhai a amlinellir isod:

Enghraifft o arfer gorau:

Mae meddwl am waith eiddo gwag fel hyn yn rhoi cyfle i greu cysylltiadau rhwng gwahanol feysydd strategaeth genedlaethol a gwaith lleol i fynd i'r afael ag eiddo gwag, gan gydnabod effaith aml-ddimensiwn y mater hwn.



Enghraifft o arfer gorau:

Mae Swyddog Tai Fforddiadwy wedi cael ei ariannu am ddwy flynedd gan Barc Cenedlaethol Eryri i fynd i'r afael â materion sy'n ymwneud ag eiddo gwag ym Mro Machno (ardal ym Mwrdeistref Sirol Conwy). Cefnogir hyn gan Fenter Iaith Conwy (sefydliad sy'n gweithio i gefnogi'r defnydd o'r Gymraeg yn sir Gonwy).

Cydnabuwyd bod nifer uchel yr eiddo gwag yn yr ardal yn effeithio ar gyd-destun diwylliannol a threftadaeth yr ardal, gan gynnwys lleihau'r defnydd o'r Gymraeg yn yr ardal.

3.4.1 Datblygu strategaeth

Mae templed ar gyfer strategaeth eiddo gwag preswyl ar gael yn Adnodd 12. Mae hyn yn rhoi strwythur eang ar gyfer cyflwyno strategaeth awdurdod lleol a rhai awgrymiadau i'w hystyried ar gyfer drafftio cynnwys.

Mae sawl dimensiwn i faes eiddo gwag, ac mae hyn yn effeithio ar nifer o wahanol feysydd strategol cenedlaethol, ac yn ymwneud â nhw. Hefyd, mae modd cysylltu'r maes hwn yn benodol â sawl strategaeth yn yr awdurdod lleol. Mae'r diagram isod yn nodi rhai meysydd i'w hystyried wrth ddatblygu'r strategaeth:

Blaenoriaethau/strategaethau cenedlaethol

Sut mae'r strategaeth eiddo gwag yn berthnasol i'r blaenoriaethau cenedlaethol a amlinellir yn adran 3.5?

↓

Gwerthoedd/blaenoriaethau/strategaethau awdurdod lleol

Sut mae'r strategaeth eiddo gwag yn cyd-fynd â strategaethau cyffredinol awdurdodau lleol yn ogystal â chynlluniau mwy gweithredol?

↓

Yr angen o ran tai yn lleol

Pa lefel a math o angen am dai sydd yn yr ardal leol?

↓

Nifer yr eiddo gwag mewn ardal

Faint o eiddo gwag sydd yn yr ardal a pha fath o eiddo yw'r rhain?

↓

Cyd-destun rhanbarthol

A yw'r ardal yn wledig neu'n drefol? Sut mae hyn yn effeithio ar y math o eiddo gwag?

Sut mae'r cyd-destun rhanbarthol yn effeithio ar arferion gwaith ac adnoddau o ran mynd i'r afael â chartrefi gwag?

Pa bartneriaid cyflawni allanol sydd ar gael i hwyluso'r gwaith ac a oes partneriaethau eisoes wedi'u sefydlu?

Enghraifft o arfer gorau:

Yn eu Cynllun Strategol Tai Gwag, mae un awdurdod lleol wedi yn nodi sut mae eu Cynllun Tai Gwag yn cyd-fynd â chynlluniau strategol ehangach yn yr awdurdod lleol. Amlinellir hyn yn glir mewn perthynas â nodau a gwerthoedd Cynllun ehangach y Cyngor.

Pwysig:

Mae'n bwysig bod strategaeth eiddo gwag yn adlewyrchu'r cyd-destun lleol a'i bod yn cyd-fynd ag ymrwymiadau eraill yn yr awdurdod lleol ac yn cael ei chefnogi ganddynt. Er enghraifft, os yw gorfodi yn ffocws pwysig i'ch gwaith ar eiddo gwag, efallai y bydd gennych gynllun gweithredu ar gyfer gorfodi sy'n sail i'r gwaith hwn.

Efallai y bydd angen i gamau gorfodi hefyd gael eu hategu gan bolisïau gorfodi ar wahân, fel Polisi Gwerthu Gorfodol y cytunwyd arno ar lefel strategol yn yr awdurdod lleol.

Mae gwerthusiad parhaus o'r strategaeth yn bwysig hefyd. Dylai gyd-fynd yn glir ag amserlen, gyda phwyntiau gwerthuso ar ddiwedd ac ar ganol y broses o'i rhoi ar waith. Mae templed i'w ddefnyddio yn sail i restr wirio gwerthuso ar gyfer Strategaeth Cartrefi Gwag ar gael yn Adnodd 13.

3.5 Cyfathrebu

Mae cyfathrebu yn elfen bwysig o'r gwaith sy'n ymwneud â mynd i'r afael ag eiddo gwag, oherwydd y llu o randdeiliaid mewnol (o fewn yr awdurdod lleol) a'r rhanddeiliaid allanol.

Mae nifer o wahanol fathau o gyfathrebu y dylai'r rheini sy'n gweithio ar eiddo gwag mewn awdurdod lleol fod yn eu defnyddio:

Cyfathrebu - mewn

- Y cyhoedd yn rhoi gwybod am eiddo gwag
- Y cyhoedd yn chwilio am gyfleoedd am gymorth gydag eiddo gwag
- Rhanddeiliaid allanol yn chwilio am gyfleoedd am gymorth gydag eiddo gwag
- Ymholiadau gan aelodau o adrannau eraill yn yr awdurdod lleol
- Rhestr o eiddo gwag gan dimau'r dreth gyngor/ardrethi busnes.

↓

Tîm eiddo gwag

- Mae angen i'r Swyddog Eiddo Gwag neu'r tîm ddefnyddio tîm cyfathrebu allanol yr awdurdod lleol i hyrwyddo gwaith a chyfleoedd
- Mae angen i unrhyw gyfathrebiadau fod ar gael i'r cyhoedd a rhanddeiliaid allanol
- Mae angen i unrhyw gyfathrebiadau fod ar gael i aelodau adrannau eraill yn yr awdurdod lleol
- Cyfarfodydd gyda sawl adran i gydlynu gwaith ar eiddo sy'n flaenoriaeth
- Cydweithio anffurfiol â Swyddogion Eiddo Gwag eraill mewn awdurdodau lleol eraill

↓

Cyfathrebu - allan

- Arddangos gwaith ar eiddo gwag i'r cyhoedd ac i gymunedau
- Rhoi sylw i effeithiau negyddol eiddo gwag
- Rhoi sylw i waith y Tîm Eiddo Gwag yn yr awdurdod lleol
- Hyrwyddo cyfleoedd sy'n ymwneud ag eiddo gwag i'r cyhoedd/rhanddeiliaid
- Meithrin perthynas gyda rhanddeiliaid allanol

Enghraifft o arfer gorau:

Mae cael un pwynt cyswllt cyffredinol ar gyfer gwaith gydag eiddo gwag yn yr awdurdod lleol fel: 'eiddogwag@….' yn gallu bod yn ddefnyddiol i sicrhau ffordd hawdd i'r cyhoedd neu randdeiliaid eraill gysylltu â'r bobl briodol.

Gellir defnyddio gwefan yr awdurdod lleol i hyrwyddo'r pwynt cyswllt hwn a'r cyfleoedd sydd ar gael i berchnogion, grwpiau cymunedol, a landlordiaid.

Enghraifft o arfer gorau:

Gellir defnyddio rhwydweithio anffurfiol i rannu arferion gorau rhwng Swyddogion Eiddo Gwag a'r rhai sy'n ymwneud â gwaith gydag eiddo gwag. Gallai hyn olygu bod Swyddogion Eiddo Gwag yn trefnu cyfarfodydd rheolaidd ar lefel ranbarthol neu lefel Cymru gyfan.

Gellid defnyddio llwyfannau cyfathrebu a rheoli dogfennau hefyd i gefnogi'r dasg o rannu astudiaethau achos / dogfennau rhwng y rhwydwaith / grŵp.

Credyd llun: kart31

3.5.1 Datblygu cynllun cyfathrebu

Gellir ystyried bod datblygu cynllun cyfathrebu yn un o swyddogaethau craidd Swyddog Eiddo Gwag. Gall swyddogaeth gyfathrebu allanol yr awdurdod lleol helpu gyda hyn.

Mae templed cynllun cyfathrebu ar gyfer Swyddog Eiddo Gwag ar gael yn Adnodd 14. Dyma'r pethau craidd i'w hystyried wrth ddatblygu cynllun:

Pa neges rydych chi am ei chyfleu?	I bwy rydych chi am gyfleu'r neges?	Beth yw'r dull/dulliau cyfathrebu mwyaf priodol?	Beth yw'r cyfrwng ar gyfer gwneud hyn?	Amserlenni a chyllideb
a) Cyfleoedd ar gyfer bod yn rhan? b) Enghreifftiau o lwyddiant? c) Opsiynau gorfodi posibl? d) Arall? Mae'r rhestr uchod yn rhoi rhyw syniad, nid yw'n cynnwys popeth.	a) Landlordiaid, y cyhoedd, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, grwpiau cymunedol. b) Y cyhoedd, aelodau etholedig, landlordiaid, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, sefydliadau cefnogi, adrannau eraill yr awdurdod lleol? c) Landlordiaid, y cyhoedd, aelodau etholedig? Mae'r rhestr uchod yn rhoi rhyw syniad, nid yw'n cynnwys popeth.	Gallai fod un dull neu gyfuniad o ddulliau i gyfleu'r neges. → Cyfryngau print? → Cyfryngau cymdeithasol? → Cyflwyniadau ar lafar? → E-bost?	Cyfryngau print? → A oes papurau newydd, bwletinau, newyddlenni lleol? Cyfryngau cymdeithasol? → Cyfryngau cymdeithasol awdurdod lleol/ cyfryngau cymdeithasol cymunedol (gan sicrhau bod y cyfrwng yn cyd-fynd â'r gynulleidfa darged) Cyflwyniadau ar lafar? → A oes grwpiau lleol o randdeiliaid i ymgysylltu â nhw? er enghraifft, fforymau landlordiaid → A oes digwyddiadau lleol lle gellir cynnwys gweithgaredd neu ddiweddariad ar eiddo gwag? Gohebiaeth uniongyrchol → Ydy manylion cyswllt uniongyrchol y bobl rydych chi'n ceisio cysylltu â nhw ar gael? → Ydych chi'n gallu anfon e-bost atynt neu bostio rhywbeth iddynt?	Pryd ydych chi am i'r elfen hon o gyfathrebu gael ei hanfon? Faint o amser ymlaen llaw sydd ar gael er mwyn gwneud i hyn ddigwydd? Pwy mae angen i chi ei gynnwys er mwyn gwneud i hyn ddigwydd? Faint o gyllideb sydd gennych chi i wneud i hyn ddigwydd?

Mae enghreifftiau o gyfathrebu sydd wedi'u cyhoeddi drwy wahanol gyfryngau am eiddo gwag ar gael yn Adnodd 15.

Enghraifft o arfer gorau:

Mae un awdurdod lleol wedi sefydlu gwefan Eiddo Masnachol Gwag.
Mae hyn yn cynnwys cronfa ddata eiddo sydd â'r rhestrau diweddaraf o dir ac eiddo sydd ar gael ar hyn o bryd, a gall hyn helpu i baru'r rheini sy'n chwilio am eiddo â pherchnogion eiddo.

Enghraifft o arfer gorau:

Gall awdurdodau lleol hefyd greu Canllaw Eiddo Gwag ar gyfer perchnogion eiddo gwag yn eu hardaloedd. Gall hyn gynnwys gwybodaeth am y cymorth ariannol sydd ar gael yn yr ardal honno, yn ogystal â thalu llai o dreth ar werth ac opsiynau rhentu ymysg pethau eraill.

Credyd llun: jax10289

4. Pa adnoddau sydd eu hangen ar bobl sy'n mynd i'r afael ag eiddo gwag?

Trosolwg o'r adran:

Mae angen amrywiaeth o adnoddau ar bobl sy'n gweithio mewn swyddi eiddo gwag i wneud y math hwn o waith. Mae'r adran hon yn rhoi gwybodaeth am y canlynol:

- **Sgiliau a gwybodaeth** sydd eu hangen i wneud gwaith gydag eiddo gwag
- **Y dulliau gweithredu cyfreithiol** sydd eu hangen fel bod modd annog a gorfodi wrth fynd i'r afael ag eiddo gwag
- Y cysyniad o **hyfywedd ariannol** sy'n aml yn sail i wneud penderfyniadau ynghylch mynd i'r afael ag eiddo gwag

4.1 Sgiliau a gwybodaeth

Mae angen cyfres eang o sgiliau i ddatblygu'r gwaith gydag eiddo gwag. Bydd lleoliad y portffolio eiddo gwag o fewn awdurdod lleol yn diffinio sut y ceir mynediad at y meysydd gwybodaeth hyn. Gallai hyn gynnwys:

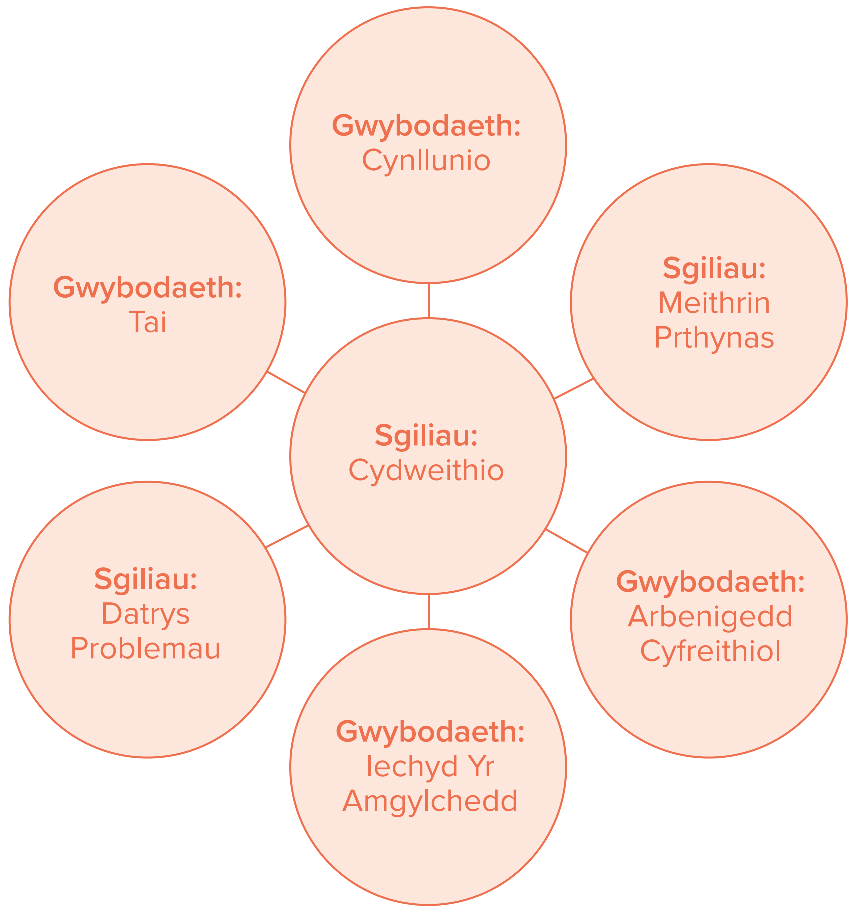
i. O fewn Adran/Tîm Eiddo Gwag awdurdod lleol

ii. Swyddog Eiddo Gwag unigol yn bennaf gyda rhywfaint o gydweithio ar draws gwahanol adrannau awdurdodau lleol

iii. Cyfuniad o gydweithio rhwng adrannau o fewn awdurdod lleol a chyda chontractwyr allanol (er enghraifft, cyfreithwyr)

Mae set benodol o sgiliau'n cyd-fynd â'r wybodaeth sydd ei hangen a fydd yn galluogi'r Swyddog Eiddo Gwag i wneud y gwaith hwn yn llwyddiannus.

Mae cydweithio yn sail i'r holl waith gydag eiddo gwag, felly mae angen sgiliau cydweithio cadarn ar swyddogion eiddo gwag.



Mae rhagor o wybodaeth am sgiliau, gwybodaeth a phrofiad Swyddogion Eiddo Gwag ar gael yn Adnodd 9, sy'n darparu enghraifft o Ddisgrifiad Swydd ar gyfer Swyddog Eiddo Gwag awdurdod lleol a Manyleb y Person ar gyfer rôl Swyddog Eiddo Gwag.

4.1.1 Hyfforddi a datblygu

Yn ogystal â chyfathrebu a chydweithio, mae hyfforddi a datblygu yn feysydd pwysig i Swyddogion Eiddo Gwag. Gall hyn ddigwydd ar ddwy ffurf:

Hyfforddiant i wella ei sgiliau ei hun a datblygu'n broffesiynol. **Cyflwynir i'r Swyddog Eiddo Gwag.**	Hyfforddiant i godi ymwybyddiaeth pobl eraill o gyd-destun, proses ac effaith eiddo gwag. **Cyflwynir gan y Swyddog Eiddo Gwag.**

Mae rhai elfennau craidd o hyfforddiant a fyddai'n ddefnyddiol i Swyddogion Eiddo Gwag wrth gyflawni'r rôl

Hyfforddiant i wella ei sgiliau ei hun	
Datblygu sgiliau	Cyfathrebu
Datblygu sgiliau	Rhwydweithio
Datblygu sgiliau	Defnyddio deddfwriaeth a phrosesau gorfodi
Datblygu sgiliau	Gallai ystyried cwblhau Prentisiaeth Swyddog Rheoleiddio
Datblygu gwybodaeth	Dulliau gweithredu gorfodi (gwerthu gorfodol, Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag, Gorchmynion Prynu Gorfodol, adfeilion ac adeiladau sydd wedi mynd â'u pen iddynt, System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai)
Datblygu gwybodaeth	GDPR a rhannu data
Datblygu gwybodaeth	Deall yr angen o ran tai
Datblygu gwybodaeth	Gwybodaeth am fenthyciadau a grantiau
Datblygu gwybodaeth	Systemau ardrethi busnes a'r dreth gyngor
Datblygu gwybodaeth	Gosod eiddo'n fasnachol a delio â landlordiaid masnachol
Datblygu gwybodaeth	Cynllunio a datblygu
Datblygu sgiliau a gwybodaeth	Cysgodi gwaith Swyddogion Eiddo Gwag eraill

Gan fod Swyddogion Eiddo Gwag yn gweithio gyda set eang o randdeiliaid, gallai Swyddogion Eiddo Gwag ddarparu hyfforddiant 'pecyn cymorth' i'r rhanddeiliaid hyn hefyd. Byddai hyn yn rhoi trosolwg eang o rôl y Swyddogion gan gynnwys cyflwyniad i amserlenni a phrosesau sy'n gysylltiedig ag eiddo gwag. Gallai'r llawlyfr hwn fod yn sail i rywfaint o hyn, a gellir defnyddio dogfennau/deunyddiau gweledol/gwybodaeth o'r Canllaw hwn fel sail i'r hyfforddiant.

Gellid cyflwyno hyfforddiant i'r canlynol:

Pwy?	Pam?
Tîm gofal cymdeithasol i oedolion mewn awdurdodau lleol	• Cynyddu eu hymwybyddiaeth o rôl/gwaith Swyddog Eiddo Gwag • Galluogi mwy o gydweithio
Landlordiaid lleol	• Cynyddu eu hymwybyddiaeth o rôl/gwaith Swyddog Eiddo Gwag • Cynyddu ymgysylltiad â landlordiaid mewn ffordd ragweithiol o weithio
Grwpiau cymunedol	• Cynyddu eu hymwybyddiaeth o rôl/gwaith Swyddog Eiddo Gwag • Galluogi mwy o gydweithio • I'w cefnogi gyda sgiliau sy'n ymwneud â deall yr angen o ran tai a bwrw ymlaen â gwaith gydag eiddo gwag
Timau'r dreth gyngor mewn awdurdodau lleol	• Cynyddu eu hymwybyddiaeth o rôl/gwaith Swyddog Eiddo Gwag • Tawelu meddwl ynghylch trefniadau rhannu data • Galluogi mwy o gydweithio
Landlordiaid cymdeithasol cofrestredig	• Cynyddu eu hymwybyddiaeth o waith Swyddog Eiddo Gwag • Galluogi mwy o gydweithio
Aelodau etholedig - Aelodau Senedd Prydain, Aelodau'r Senedd, cynghorwyr lleol.	• Cynyddu eu hymwybyddiaeth o waith Swyddog Eiddo Gwag • Cynyddu eu dealltwriaeth o amserlenni gwaith gydag eiddo gwag

Credyd llun: Hedyn

4.2 Dulliau gweithredu cyfreithiol

Mae amrywiaeth o ddulliau gweithredu cyfreithiol a ddefnyddir i alluogi cwblhau gwaith gydag eiddo gwag. Gan fod sawl dimensiwn i fynd i'r afael ag eiddo gwag, daw'r dulliau gweithredu a ddefnyddir i wneud y gwaith hwn o ystod eang o fframweithiau cyfreithiol.

> **Pwysig:**
>
> Mae'r wybodaeth isod yn cael ei hategu dan lawlyfr deddfwriaethol sydd ar gael yn Adnodd 11. Mae hwn yn rhoi trosolwg manwl o bob un o elfennau'r ddeddfwriaeth a restrir isod o ran sut y gellir eu defnyddio ar gyfer gwaith gydag eiddo gwag.

Isod, ceir tabl sy'n amlinellu'r dulliau gweithredu a ddefnyddir ar gyfer
1) Annog perchnogion i adfer eiddo gwag i'w ddefnyddio unwaith eto
2) Dilyn camau gorfodi i adfer eiddo gwag i'w ddefnyddio unwaith eto

Mae'r rhan fwyaf o'r gwaith ar eiddo gwag yn cael ei wneud drwy annog perchnogion i weithredu. Defnyddir y dulliau gweithredu cyfreithiol hyn i berswadio a chymell perchnogion i wneud gwelliannau i'w heiddo yn ogystal ag ymgysylltu â'r awdurdod lleol i alluogi adfer yr eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol. Mae'r dulliau gweithredu cyfreithiol yn y categori hwn yn tueddu i fod yn awgrymiadau ar gyfer gwaith a gwelliannau i'w gwneud i'r eiddo gan y perchnogion ac yn fodd i berchnogion feithrin perthynas â'r awdurdod lleol er mwyn iddynt allu elwa o'r cymorth y mae awdurdodau lleol yn ei ddarparu ar gyfer eiddo gwag.

Mae'r ail set o ddulliau gweithredu cyfreithiol yn tueddu i fod yn rhai sy'n cael eu defnyddio ar ôl i'r set gyntaf fethu â darbwyllo ac annog perchnogion i adfer eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol.

Mae'n hanfodol deall sut mae'r dulliau gweithredu cyfreithiol hyn yn cael eu defnyddio wrth wneud gwaith gydag eiddo gwag. Mae pob achos yn wahanol ac felly gallai'r cyfuniad o'r dulliau gweithredu cyfreithiol a ddefnyddir i fynd i'r afael â phob achos fod yn wahanol. Mae dealltwriaeth eang o'r dulliau gweithredu cyfreithiol hyn a gwybod ble i gael gwybodaeth amdanynt, yn bwysig. Mae Adnodd 11 yn rhoi rhagor o fanylion am y rhan fwyaf o'r dulliau gweithredu sydd wedi'u rhestru. Mae dolenni i'r adran berthnasol yn yr adnodd ar gael drwy glicio enw'r ddeddfwriaeth yn y tabl.

> **Pwysig:**
>
> Mae 'person/personau perthnasol' yn y tabl isod yn cyfeirio at berchnogion neu feddianwyr yr eiddo neu'r rheini sydd â buddiant cyfreithiol yn yr eiddo.

Dulliau gweithredu cyfreithiol

Thema	Deddfwriaeth	Yn berthnasol i /Pŵer
Hysbysiadau Gwybodaeth	Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 – hysbysiad Adran 330 - darparu gwybodaeth	Mae'n ei gwneud yn ofynnol i'r person perthnasol ddarparu gwybodaeth am berchnogaeth a defnydd eiddo ar ddarn penodol o dir.
	Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 – hysbysiad a.16 – darparu gwybodaeth	Mae'n ei gwneud yn ofynnol i'r person perthnasol ddarparu gwybodaeth am yr eiddo.
Delio â'r symptomau pan fydd eiddo'n wag	Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 – a.215	Mae'n ei gwneud yn ofynnol i'r person perthnasol gynnal a chadw ei dir yn briodol yn ogystal â'r adeiladau sydd ar y tir hwnnw.
Delio ag amodau tai gwael	• Deddf Tai 2004 • Hysbysiad Gwybodaeth (a.235) • Hysbysiad Gwella (a.11) • Gorchymyn Gwahardd (a.20) • Hysbysiad Ymwybyddiaeth o Beryglon (a.28) • Camau Adfer Brys (a.40) Perygl Categori 1 • Gorchymyn Gwahardd Brys (a.43)	Gwneir nifer o ddarpariaethau yn y Ddeddf hon sy'n galluogi cyflwyno hysbysiadau i bersonau perthnasol am sawl modd gan gynnwys darparu gwybodaeth am yr eiddo, gwneud gwaith gwella ar yr eiddo, neu wneud gwaith adfer brys ar yr eiddo i gael gwared â pheryglon.
	Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1976 – a.29	Mae'n galluogi'r awdurdod lleol i gwblhau gwaith ar eiddo ar ôl cyflwyno'r hysbysiad priodol i'r personau perthnasol.
	Deddf Adeiladu 1984 – adran 76 - Eiddo diffygiol	Mae'n galluogi'r awdurdod lleol i gwblhau gwaith ar eiddo ar ôl cyflwyno'r hysbysiad priodol i'r bobl berthnasol
	Deddf Adeiladu 1984 – adran 77 - Adeiladau peryglus	Mae'n ei gwneud yn ofynnol i'r person perthnasol gynnal a chadw ei adeilad yn briodol - gall awdurdod lleol ddymchwel yr adeilad os na fydd y perchennog yn gweithredu.

Thema	Deddfwriaeth	Yn berthnasol i /Pŵer
Delio ag amodau tai gwael	Deddf Adeiladu 1984 – adran 78 - Mesurau brys ar gyfer adeiladau peryglus.	Os yw adeilad neu strwythur yn beryglus, gall yr awdurdod lleol gymryd camau ar unwaith i gael gwared ar y perygl hwn.
	Deddf Adeiladu 1984 – hysbysiad adran 79 - Adfeilion ac adeiladau sydd wedi mynd â'u pen iddynt	Pan fo eiddo gwag yn difetha harddwch y gymdogaeth yn ddifrifol, caiff yr awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad yn ei gwneud yn ofynnol i'r perchennog wneud gwaith i atgyweirio ac adfer yr eiddo, neu i'w ddymchwel.
Adeiladau hanesyddol	Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023 - adran 138	Gall Gweinidogion Cymru gaffael adeilad rhestredig yn orfodol os ydynt o'r farn nad yw camau rhesymol yn cael eu cymryd i ddiogelu'r adeilad a bod achos cryf er budd y cyhoedd dros gaffael yr adeilad yn orfodol er mwyn ei ddiogelu.
	Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023 - Adran 144 ac 145	Gall Gweinidogion Cymru wneud gwaith sy'n angenrheidiol ar frys yn eu barn nhw er mwyn diogelu adeiladau rhestredig.
Mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ymddygiad niwsans	Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, Troseddu a Phlismona 2014 - Rhan 4 Pennod 1	Gall awdurdodau lleol gyflwyno Hysbysiadau Gwarchod y Gymuned i fynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol sy'n deillio o eiddo gwag.
	Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 – hysbysiad a.80 ar gyfer niwsans statudol	Pan fo awdurdod lleol yn fodlon bod niwsans statudol yn bodoli, neu'n debygol o ddigwydd neu ailddigwydd, gall yr awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad atal o dan adran 80 o'r Ddeddf i'w gwneud yn ofynnol i'r sawl sy'n gyfrifol am y niwsans (neu berchennog yr eiddo mewn rhai achosion) gymryd camau i ddatrys y broblem o fewn cyfnod penodol.

Thema	Deddfwriaeth	Yn berthnasol i /Pŵer
Systemau draenio	Deddf Iechyd y Cyhoedd 1961 adran 17 – Pwerau i atgyweirio draeniau ac ati ac i gael trefn ar ddraeniau caeedig ac ati	Pan fo awdurdod lleol yn canfod bod draen, toiled, pibell wastraff, pibell garthion neu garthffos breifat mewn cyflwr gwael a bod modd ei hatgyweirio am lai na £250, gall yr awdurdod lleol roi o leiaf 7 diwrnod o rybudd, yna gwneud y gwaith ac adennill y costau gan y perchnogion/meddianwyr
	Deddf Adeiladu 1984 – adran 59 - Darpariaeth annigonol ar gyfer systemau draenio	Pan fo awdurdod lleol o'r farn nad oes darpariaeth foddhaol ar gyfer systemau draenio, eu bod yn ddiffygiol, neu mewn cyflwr sy'n niweidiol i iechyd neu'n niwsans, rhaid iddo gyflwyno hysbysiad i berchennog yr adeilad i ddatrys y broblem.
Gwaredu adeiladau	Deddf Tai 1985 – Rhan 9 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Tai 2004 – adran 46 - Gorchmynion dymchwel	Pan fo awdurdod lleol yn fodlon bod gan annedd neu dŷ amlfeddiannaeth o leiaf un perygl categori un o dan y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai, neu os oes gan o leiaf un fflat mewn adeilad o leiaf un perygl categori un, caiff wneud gorchymyn dymchwel ar gyfer yr adeilad hwnnw.
	Deddf Tai 1985 – adran 17 neu Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 – Rhan IX – Caffael a meddiannu tir at ddibenion cynllunio, ac ati	Mae'r ddeddfwriaeth hon yn caniatáu prynu gorfodol er mwyn gwella tai neu ddarparu mwy o dai. Dim ond mewn amgylchiadau prin iawn y gellir defnyddio hyn – gweler y canllawiau yn y Llawlyfr Deddfwriaethol (Adnodd 11).
	Deddf Cyfraith Eiddo 1925 a Deddf Pridiannau Tir Lleol 1975 – Arwystlon yn erbyn yr eiddo ac ad-daliad wrth werthu.	Pan fo awdurdod lleol wedi gwario ar weithgareddau fel gwaith heb ei gyflawni gan y perchennog neu wneud gorchymyn, gellir gosod hyn fel arwystl yn erbyn yr eiddo. Mae'r arwystl yn llyffetheirio perchnogion presennol y tir ac ar berchnogion y tir yn y dyfodol.

Thema	Deddfwriaeth	Yn berthnasol i /Pŵer
Gwaredu adeiladau	Deddf Tai 2004 – Rhan 4 ac Atodlen 7 – Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag	Dyma ffordd arall o gael gwared ar eiddo. Bwriedir i hyn fod yn gam olaf pan fydd popeth arall wedi methu - gweler y llawlyfr deddfwriaethol (Adnodd 11).

Enghraifft o arfer gorau:

I'r rheini sy'n gweithio mewn awdurdod lleol gellir, yn aml, rannu pwerau dirprwyedig ymysg y rheini sy'n gweithio ar eiddo gwag. Er enghraifft, byddai modd dirprwyo pwerau cynllunio i swyddogion iechyd yr amgylchedd. Gall hyn wneud gwaith ar eiddo gwag yn fwy effeithlon.

Er enghraifft, gellid dirprwyo pwerau sy'n ymwneud ag adran 2.15 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref a/neu adran 79 o'r Ddeddf Adeiladu i Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd er mwyn gallu gweithio'n fwy effeithlon.

I wneud hyn, cysylltwch â thîm cyfreithiol yr awdurdod lleol a fydd angen asesu'r broses o ddirprwyo pwerau o'i gymharu â Rheolau Sefydlog yr awdurdod.

Pwysig:

Edrychwch ar Adnoddau 19, 20 a 21 i weld enghreifftiau o astudiaethau achos o waith llwyddiannus gydag eiddo gwag, gan gynnwys y dulliau gweithredu cyfreithiol a ddefnyddir ar gyfer hyn.

4.3 Hyfywedd ariannol

Trosolwg o'r adran:

Mae'r adran hon yn rhoi trosolwg ymarferol a rhagarweiniol o hyfywedd ariannol yng nghyd-destun gwaith gydag eiddo gwag.

Mae'n cynnwys cyfres o awgrymiadau y mae angen i unigolion eu hystyried wrth wneud gwaith gydag eiddo gwag, yn ogystal â thablau y gall perchnogion eu defnyddio i asesu hyfywedd ariannol eu prosiectau eu hunain.

Cyn dechrau adnewyddu unrhyw eiddo gwag, mae'n bwysig cael syniad o ba mor hyfyw yn ariannol yw'r prosiect o ran bwrw ymlaen ag ef. Mae hyn yn golygu edrych ar faint mae'r prosiect yn debygol o gostio mewn perthynas â'r incwm neu'r budd ariannol posibl a ddaw yn sgil y gwaith adnewyddu.

Mae angen edrych ar hyn mewn perthynas â'r cyllid sydd ar gael ar gyfer y prosiect – arian y gall perchnogion ei roi tuag at y prosiect, grantiau neu fenthyciadau gan yr awdurdodau lleol, a/neu ffynonellau cyllid eraill. Mae gwahanol ffynonellau o grantiau a benthyciadau y gellir eu cael i helpu yn y gwaith gydag eiddo gwag ar gael yn Adnodd 17.

Mae Adnodd 18 yn cynnwys tri senario ffug o sut mae perchnogion wedi ystyried eu hyfywedd ariannol. Gall hyn roi syniadau am y gwaith y gall perchnogion ei gwblhau gydag eiddo gwag yn ogystal â'r broses o asesu hyfywedd ariannol prosiectau.

Pwysig:

Bydd gwahanol grwpiau'n defnyddio gwahanol sylfeini gwybodaeth a hyder i edrych ar hyfywedd ariannol. Mae Swyddogion Eiddo Gwag yn debygol o fod wedi gwneud asesiadau manwl o hyfywedd ariannol yn barod ac efallai fod gan y rheini sy'n berchnogion newydd eiddo gwag lai o arbenigedd.

Isod, gwelir trafodaeth syml o sut mae dechrau meddwl am hyfywedd ariannol. Bydd ffynonellau cymorth ynghylch hyfywedd ariannol yn amrywio yn dibynnu ar y grŵp, felly mae'r tabl isod yn amlinellu sut gall gwahanol grwpiau ddefnyddio'r adran hon ar hyfywedd ariannol:

Pwy ydych chi?	Sut dylech chi ei ddefnyddio?	Gyda phwy y gallwch chi gysylltu i gael rhagor o gymorth?
Awdurdod lleol neu aelod staff landlord cymdeithasol cofrestredig	Bydd proses fwy manwl o ran hyfywedd ariannol ar gael y bydd eich sefydliad yn ei defnyddio. Defnyddiwch yr isod i ddechrau meddwl am hyfywedd ac yna mabwysiadu proses fwy trylwyr i chi	Cydweithwyr sy'n cydweithio yn yr un maes/sefydliad
Landlord proffesiynol	Bydd proses fwy manwl o ran hyfywedd ariannol ar gael y byddwch chi'n debygol o'i defnyddio. Defnyddiwch yr isod i ddechrau meddwl am hyfywedd ac yna mabwysiadu proses fwy trylwyr i chi	Tîm/Swyddog Eiddo Gwag eich awdurdod lleol Cydweithwyr sy'n cydweithio yn yr un maes Cyrff cynrychioliadol (fel Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl)

Pwy ydych chi?	Sut dylech chi ei ddefnyddio?	Gyda phwy y gallwch chi gysylltu i gael rhagor o gymorth?
Perchennog 'damweiniol' eiddo gwag	Mae hyn yn rhoi man cychwyn i chi feddwl am hyfywedd ariannol - mae angen asesiad manylach	Tîm/Swyddog Eiddo Gwag eich awdurdod lleol Landlordiaid eraill sydd yn yr un sefyllfa Cyrff cynrychioliadol (fel Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl)
Grwpiau cymunedol	Mae hyn yn rhoi man cychwyn i chi feddwl am hyfywedd ariannol - mae angen asesiad manylach	Tîm/Swyddog Eiddo Gwag eich awdurdod lleol Cwmpas (sy'n darparu cymorth gyda phrosiectau a arweinir gan y gymuned) Grwpiau sy'n gweithio yn yr un maes
Perchnogion eiddo masnachol sy'n awyddus i newid rhywfaint o'r eiddo yn eiddo preswyl	Mae hyn yn rhoi man cychwyn i chi feddwl am hyfywedd ariannol - mae angen asesiad manylach	Tîm/Swyddog Eiddo Gwag eich awdurdod lleol Tîm economi/Tîm Grantiau Canol Trefi eich awdurdod lleol

4.3.1 Deall hyfywedd ariannol

Pan fydd eiddo'n dod yn wag, mae dau opsiwn i berchnogion ddewis o'u plith:
• Gwneud rhywbeth
• Gwneud dim

Bydd y penderfyniad hwn yn cael ei yrru'n bennaf gan hyfywedd ariannol (yr hyn y gall y perchennog fforddio ei wneud), ond mae'n bwysig ystyried yr elfen gymdeithasol hefyd (yr hyn sy'n iawn i'w wneud â'r eiddo ar gyfer y gymuned/yng nghyd-destun diffyg tai digonol i bawb).

Pwysig:

Mae costau wrth wneud dim hefyd. Mae gan awdurdodau lleol lawer o opsiynau gwahanol i helpu i adfer eiddo gwag i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol. Mae timau/Swyddogion Eiddo Gwag yno i gefnogi perchnogion.

Mae 4 elfen allweddol wrth ddeall hyfywedd ariannol yng nghyd-destun eiddo gwag:

1. Faint mae'n ei gostio i gadw'r eiddo yn wag?
2. Faint fyddai'n ei gostio i adnewyddu'r eiddo?
3. Faint o incwm neu fudd ariannol fyddech chi'n ei gael pe bai'r eiddo'n cael ei adfer i'w ddefnyddio unwaith eto mewn modd buddiol?
4. Pa gymorth ariannol sydd ar gael i gyfrannu at y gwaith adnewyddu?

Mae p'un a yw prosiect yn hyfyw yn dibynnu ar yr atebion i'r cwestiynau hyn yng nghyd-destun yr eiddo penodol. Mae pob eiddo gwag yn wahanol, felly mae'n bwysig ateb y cwestiynau hyn yn seiliedig ar y math o eiddo, mewn lleoliad penodol, yng nghyd-destun cyllid unigol y perchennog a/neu'r cymorth sydd ar gael gan yr awdurdod lleol.

4.3.2 Deall yr hyn rydych chi am ei wneud gyda'r eiddo

Cyn i chi ddechrau ystyried hyfywedd ariannol y prosiect, rhaid i chi benderfynu beth yw'r prosiect. Mae hyn yn golygu y dylid penderfynu ar y defnydd arfaethedig o'r eiddo yn y diwedd cyn i chi ddechrau meddwl am hyfywedd ariannol.

Pwysig:

Os ydych chi'n meddwl am hyfywedd ariannol gydag un defnydd arfaethedig yn y diwedd ac nad yw hynny'n ymarferol, meddyliwch amdano eto gan ragweld defnydd gwahanol iddo yn y diwedd. Mae'r canlyniad yn debygol o fod yn wahanol.

Credyd llun: jax10289

Pwysig:

Mae angen i chi ystyried gyda pha fath o adeilad rydych chi'n gweithio, sut gallai hynny effeithio ar y defnydd yn y diwedd, ac unrhyw gostau ychwanegol sy'n gysylltiedig â hyn.

Os ydych chi'n gweithio gydag adeilad rhestredig, mae ystyriaethau hyfywedd ychwanegol i'w gwneud o ran gofynion cyfreithiol y gwaith adnewyddu a'r deunyddiau. Mae rhagor o wybodaeth ar wefan Cadw: Canllawiau arfer gorau | Cadw

Mae ffrydiau ariannu penodol ar gael hefyd ar gyfer adnewyddu adeiladau rhestredig - gweler Adnodd 17.

Credyd llun: Uniteam

Pwysig:

Dim ond un cymhelliant i weithredu yw hyfywedd ariannol – yng nghyd-destun eiddo rhestredig neu eiddo sy'n bwysig i'r gymuned leol, gallai fod yn bwysig gwneud gwaith gydag eiddo gwag hyd yn oed os nad yw'n arwain at enillion ariannol sylweddol.

Isod, ceir rhestr o ambell ddefnydd posibl i eiddo gwag yn y diwedd. Defnyddiwch y tabl hwn i helpu i benderfynu beth rydych chi am ei wneud gyda'r eiddo.

Defnydd arfaethedig yn y diwedd	Costau posibl	Incwm posibl	Risgiau i'w hystyried
Les – drwy'r awdurdod lleol	Morgais Cwblhau'r gwaith	Mae awdurdodau lleol yn rhedeg eu cynlluniau les eu hunain – yma mae'r awdurdod lleol yn ysgwyddo'r gwaith o reoli'r eiddo o ran tenantiaid a gwaith cynnal a chadw. Bydd perchnogion yn cael incwm rhent misol wedi'i warantu am gost isel neu ddim cost o gwbl am y gwasanaeth rheoli.	Efallai y bydd y cynllun les yn newid dros amser.
Rhentu eiddo - rhent fforddiadwy [is na rhent y farchnad]	Tystysgrifau eiddo (er enghraifft, tystysgrif perfformiad ynni, nwy) Cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru Ffioedd hysbysebu a rheoli eiddo Ffioedd cynnal a chadw parhaus ar gyfer traul Y dreth gyngor a biliau yn ystod y cyfnod pan fo eiddo'n wag Aelodaeth o gyrff landlordiaid Morgais Cwblhau'r gwaith	Edrychwch ar lefelau Lwfans Tai Lleol ar gyfer yr ardal leol	Cyfnodau pan nad oes tenantiaid. Rhent ddim yn cael ei dalu a/neu ddifrod i eiddo. Amrywiad mewn lefelau rhent dros amser. Newidiadau i reoliadau dros amser (er enghraifft, newid yn y gofynion o ran effeithlonrwydd ynni). Amrywiad yng nghyfraddau morgeisi.

Defnydd arfaethedig yn y diwedd	Costau posibl	Incwm posibl	Risgiau i'w hystyried
Rhentu eiddo - rhent y farchnad	Tystysgrifau eiddo (er enghraifft, tystysgrif perfformiad ynni, nwy) Cofrestru gyda Rhentu Doeth Cymru Ffioedd hysbysebu a rheoli eiddo Ffioedd cynnal a chadw parhaus ar gyfer traul Y dreth gyngor a biliau yn ystod y cyfnod pan fo eiddo'n wag Aelodaeth o gyrff landlordiaid Morgais Cwblhau'r gwaith	Adolygu hysbysebion yn y farchnad am eiddo tebyg yn yr ardal er mwyn deall incwm posibl	Cyfnodau pan nad oes tenantiaid Rhent ddim yn cael ei dalu a/neu ddifrod i eiddo Amrywiad mewn lefelau rhent dros amser Newidiadau i reoliadau dros amser (er enghraifft, newid yn y gofynion o ran effeithlonrwydd ynni) Amrywiad yng nghyfraddau morgeisi
Perchen ar eiddo a byw ynddo	Gwaith cynnal a chadw parhaus Yswiriant adeiladu Yswiriant cynnwys cartref Y dreth gyngor Morgais Cwblhau'r gwaith	AMH	Amrywiad yng nghyfraddau morgeisi Premiwm posibl y dreth gyngor ar ail gartrefi
Gwerthu eiddo – bod yn barod ar gyfer y farchnad (ar ôl gwaith)	Ffioedd yr asiant eiddo Ffioedd trawsgludo Cwblhau'r gwaith Arolwg / archwiliadau sy'n ofynnol gan y prynwr Tystysgrifau eiddo (er enghraifft, tystysgrif perfformiad ynni, nwy) Cwblhau'r gwaith	Amodau'r farchnad Treth ar incwm gwerthiant	Market conditions Tax on sale income

Defnydd arfaethedig yn y diwedd	Costau posibl	Incwm posibl	Risgiau i'w hystyried
Gwerthu – cyflwr presennol (dim gwaith wedi'i gwblhau)	Ffioedd yr asiant eiddo Ffioedd trawsgludo Arolwg / archwiliadau sy'n ofynnol gan y prynwr Tystysgrifau eiddo (er enghraifft, tystysgrif perfformiad ynni, nwy)	Cael prisiad gan ddau neu dri asiant eiddo neu dai arwerthiant gwahanol	Amodau'r farchnad Treth ar incwm gwerthiant
Defnydd cymysg – masnachol a phreswyl	Ffioedd asiant eiddo o bosibl Ffioedd trawsgludo Cwblhau'r gwaith Arolwg / archwiliadau sy'n ofynnol gan brynwr posibl Tystysgrifau eiddo (er enghraifft, tystysgrif perfformiad ynni, nwy) Costau ychwanegol wrth fodloni gofynion rheoliadau adeiladu (er enghraifft, diogelu rhag tân, diogelu rhag sŵn)	Incwm posibl o adeiladau masnachol a phreswyl Sylwer: cyfrifwch rent a risgiau ar gyfer pob elfen o'r eiddo	Cymhlethdod rheoli adeiladau gyda nifer o denantiaid/ perchnogion o bosibl

Eiddo masnachol

Yng nghyd-destun eiddo masnachol, mae'n debygol y bydd defnydd cymysg i'r eiddo (preswyl a masnachol). Mae'n bwysig cael syniad clir sut mae pob elfen o'r eiddo yn cael ei defnyddio i asesu hyfywedd.

Credyd llun: PaulMaguire

Ystyriaethau ychwanegol ar gyfer eiddo defnydd cymysg:

Os yw eiddo defnydd cymysg yn cael ei ddatblygu, rhaid ystyried elfennau ychwanegol:

1) Hyfywedd y busnes y mae elfen fasnachol yr eiddo yn cael ei rhoi ar les iddo. Gan gynnwys:

- Mae angen cwblhau prosesau diwydrwydd dyladwy cyn cadarnhau'r les - a yw'r busnes posibl yn pasio'r profion hyn?
- Rhaid ystyried cymal terfynu yn y les - beth sy'n digwydd os oes cwynion am y busnes cyn diwedd y les? Neu os bydd y busnes yn methu cyn diwedd y les?
- Caniatâd cynllunio - a oes angen newid defnydd er mwyn bodloni gofynion masnachol?

2) Manylion elfen breswyl yr eiddo (yn ogystal â'r rheini a fyddai'n cael eu gwneud mewn cyd-destun preswyl yn unig). Gan gynnwys:

- Problemau posibl gyda defnydd cymysg - beth allai effaith y busnes masnachol fod ar y tenantiaid preswyl? (er enghraifft, oriau defnyddio, trefniadau gwaredu gwastraff, a sŵn)
- Mynediad – sut mae'r mynediad ar wahân ar gyfer yr elfen fasnachol a'r elfen breswyl yn mynd i weithio?

Ar ôl penderfynu ar y defnydd arfaethedig o'r eiddo yn y diwedd, gellir ystyried hyfywedd ariannol yn gyntaf ac ateb y pedwar cwestiwn hynny.

4.3.3 Faint mae'n ei gostio i gadw'r eiddo yn wag?

Mae costau cysylltiedig ynghlwm wrth gadw'r eiddo'n wag, nid yw'n niwtral o ran cost. Isod, ceir ystod o rai o'r gwahanol gostau a allai ddeillio o eiddo gwag.

Ni fwriedir i hon fod yn rhestr gyflawn o gostau posibl, ond mae'n rhoi syniad yn hytrach o elfennau cost y mae angen rhoi cyfrif amdanynt. Gellir defnyddio'r tabl hwn i greu trosolwg eang o oblygiadau ariannol cadw'r eiddo'n wag.

Elfen	Cost ddangosol (blynyddol)
Ardrethi busnes ar eiddo gwag (os yw'n eiddo masnachol)	
Cyfradd sylfaen y dreth gyngor + premiymau sy'n codi	
Cynnal a chadw'r ardd	
Diogelwch rhag tresmasu ac ymddygiad gwrthgymdeithasol	
Yswiriant adeiladu	
Ymweliadau i fonitro eiddo	
Taliadau sefydlog (nwy/trydan/dŵr)	
Cynnal a chadw a thrwsio yn sgil dirywiad/fandaliaeth/ ymddygiad gwrthgymdeithasol	
*Cyfanswm costau:	

*Bydd y costau hyn yn cynyddu dros amser gyda chwyddiant

4.4.4 Faint fyddai'n ei gostio i adnewyddu'r eiddo?

Bydd gan bob prosiect eiddo gwag lefel wahanol o gostau adnewyddu a chymhlethdodau o ran cwblhau'r prosiect. Isod, ceir trosolwg eang o eitemau y bydd angen rhoi cyfrif amdanynt wrth gyfrifo cost adfer eiddo i'w ddefnyddio unwaith eto. Ni fwriedir i hon fod yn rhestr gyflawn o gostau posibl, ond mae'n rhoi syniad yn hytrach o elfennau cost y mae angen rhoi cyfrif amdanynt.

Elfen	Cost ddangosol
Taliadau rheolaidd y dreth gyngor	
Taliadau ardrethi busnes rheolaidd (os yw'n eiddo masnachol)	
Arolygon (arolwg amodau, asesiad HHSRS os oes angen)	
Ceisiadau am ganiatâd cynllunio a rheoliadau adeiladu	
Ffioedd cyfreithiol (os ydych chi'n prynu/trawsgludo)	
Morgais rheolaidd	
Unrhyw ffioedd yn erbyn yr eiddo	
Ffioedd (pensaer, syrfëwr, rheolwr prosiect - yn dibynnu ar ba mor gymhleth yw'r prosiect)	
Paratoi rhestr waith	
Cwblhau'r gwaith	
Arian wrth gefn (10-15%)	
TAW ar y gwaith (gwiriwch y gyfradd – bydd hyn yn amrywio yn dibynnu a yw'n eiddo masnachol neu breswyl)	
Cyfanswm:	

Pwysig:

Weithiau, bydd gwaith ar eiddo gwag yn cael gostyngiad yn y gyfradd TAW. Holwch yr awdurdod lleol neu ar-lein i weld a oes gostyngiad TAW yn berthnasol ar gyfer y gwaith adnewyddu hwn.

4.4.5 Faint o incwm neu fudd ariannol fyddech chi'n ei gael pe bai'r eiddo'n cael ei adfer i'w ddefnyddio at ddibenion buddiol unwaith eto?

Mae'r ateb i'w cwestiwn hwn yn dibynnu ar y defnydd arfaethedig o'r eiddo yn y diwedd. Mae'n bwysig ystyried beth allai'r incwm posibl fod o ran:

- Incwm rhent rheolaidd - os mai lesio / rhent y farchnad / rhent fforddiadwy yw'r defnydd yn y diwedd
- Gwerthu'r eiddo
- Dileu costau rheolaidd - os caiff yr eiddo ei adnewyddu ac mai'r perchennog yn symud i mewn yw'r defnydd yn y diwedd, mae'n bosibl y bydd yn arbed arian o ran incwm rhent/incwm morgais ar eiddo arall
- The sale of the property
- The removal of ongoing costs – if the property is refurbished and the end use is that the owner moves in, they will potentially be saving in terms of rental income/mortgage income on another property

Gallai'r tabl isod eich helpu i fapio'r incwm a dderbynnir os bydd hyn yn digwydd dros amser. Mae'n ddefnyddiol gosod terfyn amser i ddeall incwm posibl yn y dyfodol. Gallai hyn fod mewn perthynas ag unrhyw fenthyciadau y bydd angen i chi eu cael i gefnogi'r prosiect neu unrhyw forgeisi sydd gennych ar yr eiddo (er enghraifft, os oes gennych forgais 15 mlynedd, efallai y byddwch am ddefnyddio hwn fel y cyfnod amser ar gyfer ystyried incwm posibl yn y dyfodol).

Blwyddyn Beth yw'r amserlen i chi weithio ynddi?	Incwm • Pa ddefnydd yn y diwedd ydych chi wedi penderfynu arno? • Beth mae hynny'n ei olygu o ran incwm? • Sut mae chwyddiant yn effeithio ar hyn? • Pa fath o amserlen sydd gennych chi ar gyfer hyn? (Yr arfer safonol ar gyfer y sector tai yw 30 mlynedd ond mae angen iddo fod yn amserlen briodol ar gyfer y prosiect unigol)
Blwyddyn 1	
Blwyddyn 2	
Blwyddyn 3	
Cyfanswm:	

4.4.6 Pa gymorth ariannol sydd ar gael i gyfrannu at y gwaith adnewyddu?

Bydd cefnogaeth ariannol ar gyfer y prosiect yn dod o dri ffynhonnell:

a) Hunan-gyllido - y swm y gall perchennog yr eiddo ei fuddsoddi yn y prosiect
b) Grantiau/benthyciadau gan yr awdurdod lleol neu gyrff cyhoeddus eraill
c) Cymorth ariannol arall megis benthyciadau preifat ayb

Mae'n bur debyg y bydd y prosiect yn cael ei ariannu drwy gymysgedd o'r ffynonellau hyn.

Mae gan bob awdurdod lleol amrywiaeth o grantiau a/neu fenthyciadau y gellir eu defnyddio i

helpu i ariannu gwaith gydag eiddo gwag. Mae pa un o'r rhain y gellir eu defnyddio yn dibynnu ar y defnydd arfaethedig o'r prosiect yn y diwedd.

Mae Adnodd 17 yn rhestru'r grantiau/benthyciadau sydd ar gael a dolenni i'r gwefannau sy'n egluro'r rhain. Cysylltu â'r Swyddog Eiddo Gwag yn eich ardal leol fyddai'r ffordd fwyaf effeithlon o ganfod pa grantiau/benthyciadau sy'n briodol i'ch prosiect penodol chi.

Pwynt pwysig:

Edrychwch ar Adnodd 18 i gael enghreifftiau o ba gymorth ariannol allai fod ar gael mewn gwahanol sefyllfaoedd.

Edrychwch ar Adnodd 17 i weld y gwahanol ffynonellau o gymorth ariannol sydd ar gael.

Pwynt pwysig:

Mae hyfywedd ariannol eich prosiect yn dibynnu ar amrywiaeth o ffactorau sy'n benodol i'r prosiect. Bydd defnyddio'r tablau hyn yn eich helpu i gael syniad bras o'r hyn y bydd pethau'n ei gostio, beth fydd cost yr eiddo os yw'n aros yn wag, a pha gymorth cyffredinol sydd ar gael.

Mae'n bwysig cymryd rhan mewn asesiad hyfywedd ariannol manylach cyn i chi ddechrau ar y gwaith. Cysylltwch â'ch tîm/Swyddog Eiddo Gwag i gael cymorth i ddeall y benthyciadau/grantiau sydd ar gael yn ogystal â chyfleoedd i gymryd rhan mewn cynlluniau lesio.

Pwynt pwysig:

Os ydych chi'n adnewyddu eiddo masnachol gwag, mae amrywiaeth o gymhellion ariannol penodol y gallech eu defnyddio, fel:

- Trefniadau Lwfans Cyfalaf
- Rhyddhad adfer tir
- Llai o dreth stamp

Gallwch ymgynghori â chynghorwyr cyfreithiol ac ariannol ynghylch y cymhellion hyn ac a ydynt yn berthnasol i'ch prosiect.

Rhagor o adnoddau

Nod y Canllaw hwn yw rhoi trosolwg eang o elfennau pwysig gwaith gydag eiddo gwag. Ategir hyn gan y dogfennau mwy technegol sydd wedi'u cynnwys yn y ddogfen Adnoddau ar wahân.

Mae rhagor o wybodaeth am eiddo gwag mewn gwahanol gyd-destunau ar gael isod.

Pwysig:

Os ydych chi'n landlord preifat, yn grŵp cymunedol, yn berchennog, neu'n landlord cymdeithasol cofrestredig, dylech bob amser gysylltu â'ch awdurdod lleol fel y ffynhonnell gyntaf o wybodaeth am eiddo gwag a pha gyfleoedd sydd ar gael i gydweithio.

Ymchwil i eiddo gwag:

- Shelter (2024) - 'Home Again: A 10 city plan to rapidly convert empty homes into social rent homes'
- Habitat for Humanity (2021) – 'Repurposing Empty Spaces to Help Address the Housing Crisis Across England, Scotland and Wales'
- Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin (2023) – Empty Housing (England)

Rhwydweithiau Cartrefi Gwag

- Global Empty Homes network - Global Empty Homes Network
- Empty Homes Network - Empty Homes Network
- Scottish Empty Homes Partnership - Scottish Empty Homes Partnership
- Action on Empty Homes - Action on Empty Homes

Pecyn cymorth Eiddo Gwag

- Habitat for Humanity - Empty Spaces To Homes Toolkit - Habitat for Humanity GB
- Action on Empty Homes - Community Action on Empty Homes Toolkit — Action on Empty Homes
- Pecyn cymorth Scottish Empty Homes Partnership - Toolkit & Knowledge Hub | Scottish Empty Homes Partnership

Llywodraeth Cymru
Welsh Government