ADFER CARTREFI GWAG

BYWYDAU LLEWYRCHUS

Strategaeth Cartrefi Gwag Rhondda Cynon Taf

DRAFFT

2026-2031

Cyflawni Blaenoriaethau
Strategaeth Tai y Cyngor

**CARTREFI LLEWYRCHUS,
BYWYDAU LLEWYRCHUS**

RHONDDA CYNON TAF

CYNNWYS

	TUD.
Crynodeb Gweithredol	**3**
Cyflwyniad	**4**
Ein Gweledigaeth	**5**
Cefndir	**6**
Cyflawniadau Allweddol	**7**
Polisi Cenedlaethol	**8**
Polisi Lleol	**8-9**
Y Strategaeth	**10**
Amcan Strategol 1	11
Amcan Strategol 2	12
Amcan Strategol 3	14
Amcan Strategol 4	15
Mesurau Llwyddiant	**16-17**
Gwireddu'r Weledigaeth	**18**
Cynllun Gweithredu a Monitro	**19**

Mae croeso i chi gyfathrebu â ni yn y Gymraeg

53906-14 • Mehefin 2026

RHAGAIR

Yn Rhondda Cynon Taf, rydyn ni'n cydnabod bod cartrefi gwag yn fwy na dim ond eiddo sydd ddim yn cael ei ddefnyddio; maen nhw'n gyfleoedd rydyn ni wedi'u colli i ddarparu tai diogel a dibynadwy i'n trigolion. Ar adeg pan fo'r galw am dai fforddiadwy yn parhau i gynyddu, mae'n bwysicach nag erioed ein bod yn defnyddio'r potensial yn yr eiddo sydd gennyn ni eisoes yn llawn.

Drwy'r cam nesaf yma o'n Strategaeth Cartrefi Gwag, rydyn ni'n pwysleisio ein haddewid i ddefnyddio eiddo gwag eto, a sicrhau bod pob cartref yn chwarae ei ran wrth gefnogi cymunedau cynaliadwy a ffyniannus. Gan adeiladu ar hanes cryf o gyflawni, mae'r Cyngor eisoes wedi gweithio gyda phartneriaid i lenwi cannoedd o eiddo gwag â phreswylwyr – gan helpu i wella cymunedau ledled RhCT a chynyddu'r cyflenwad o dai.

Mae'r Strategaeth yma'n nodi'n glir ein cynllun am y 5 mlynedd nesaf, wedi'i lywio gan waith partneriaeth cryf ac ymyraethau wedi'u targedu sy'n canolbwyntio'n gynyddol ar ddulliau atal. Mae'n adlewyrchu ein dyhead nid yn unig i fynd i'r afael â'r heriau sy'n gysylltiedig ag eiddo sydd wedi bod yn wag ers amser maith, ond hefyd i fynd i'r afael â'r ffactorau sy'n achosi i gartrefi ddod yn wag yn y lle cyntaf.

Yn anad dim, mae hyn yn dangos ymrwymiad parhaus i'n trigolion. Mae'n ymwneud â sicrhau bod cymunedau'n cael eu cefnogi, ein bod yn gwneud y mwyaf o'r cyfleoedd i ddarparu tai, a bod cymaint o eiddo â phosibl yn gallu bod yn gartref.

Drwy weithredu parhaus a rhannu'r cyfrifoldeb, gyda'n gilydd bydd modd i ni sicrhau bod mwy o gartrefi'n cael eu defnyddio eto, gan gefnogi cymunedau cryfach ledled Rhondda Cynon Taf, nawr ac yn y dyfodol.

Y Cynghorydd Mark Norris
Aelod o'r Cabinet ar faterion Ffyniant a Datblygu

CRYNODEB GWEITHREDOL

Yn Rhondda Cynon Taf ceir cymysgedd o gymunedau trefol, lled-drefol a gwledig ac yn ôl Cyfrifiad Cenedlaethol 2021, mae 237,700 o drigolion yn byw yma. Mae'r fwrdeistref sirol yn cwmpasu arwynebedd o 424 cilomedr sgwâr ac yn ymestyn o Fannau Brycheiniog yn y gogledd i gyrion Caerdydd yn y de.

Yn y rhanbarth yma mae anghydraddoldebau mawr rhwng cymunedau cyfoethog a rhai o'r cymunedau mwyaf difreintiedig yng Nghymru. Mae Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru yn rhestru Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is yng Nghymru o'r mwyaf i'r lleiaf difreintiedig. Mae data 2025 yn cadarnhau bod Rhondda Cynon Taf yn cynnwys nifer sylweddol o Ardaloedd yn y degraddau mwyaf difreintiedig yn genedlaethol, gan ddangos bod canolbwynt yr amddifadedd yn parhau i fod mewn mannau penodol, a'i fod yn daer ar draws rhannau o'r fwrdeistref sirol.

Mae ansawdd gwael tai yn rhai o'n cymunedau, ynghyd â niferoedd uchel o eiddo gwag ac adeiladau sy'n adfeilio, yn ychwanegu at yr ymdeimlad cyffredinol o ddirywiad ac yn cynrychioli adnodd sy'n cael ei wastraffu mewn cyfnod o alw cynyddol am dai. Mae pwysigrwydd cael Strategaeth Cartrefi Gwag benodol yn cydnabod y cynnydd yn y galw am dai, ac mae'n nodi sut mae'r Cyngor yn bwriadu lleihau nifer yr eiddo gwag, gan gynyddu'r cyflenwad o dai o safon i'n trigolion dros y 5 mlynedd nesaf. I gydnabod hyn, mae'r Strategaeth Cartrefi Gwag yn adlewyrchu gweledigaeth Strategaeth Dai gyffredinol y Cyngor, sef Cartrefi Llewyrchus, Bywydau Llewyrchus (2024 – 2030) er mwyn sicrhau bod.

Marchnad dai Rhondda Cynon Taf yn galluogi ein trigolion i fanteisio ar gartrefi fforddiadwy o safon, yn y lle iawn ar yr amser iawn.

Bydd y Strategaeth yma'n darparu fframwaith ar gyfer yr holl weithgarwch yn RhCT sydd â'r nod o ddefnyddio cartrefi gwag eto.

I gyflawni hyn, rydyn ni wedi nodi 4 amcan strategol...

1. **GWELLA PARTNERIAETHAU...**
   â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r sector preifat a fydd yn helpu i ddefnyddio cartrefi gwag eto.
2. **RHOI...**
   cyngor, cymorth a chefnogaeth ariannol i berchnogion eiddo gwag er mwyn cynyddu nifer y cartrefi gwag sy'n cael eu defnyddio eto.
3. **CYFLWYNO...**
   pwerau gorfodi cymesur ac effeithiol er mwyn gallu defnyddio cartrefi gwag eto.
4. **CEFNOGI...**
   adfywio a llesiant cymunedol drwy ddarparu ymyraethau wedi'u targedu mewn perthynas â chartrefi gwag ar gyfer y farchnad dai mewn gwahanol ardaloedd a gwella deilliannau cymunedol.

CYFLWYNIAD...

Mae cartrefi gwag i bob pwrpas yn adnodd diffrwyth, yn gost ariannol, ac mewn sawl achos, yn gyfle coll i ddarparu tai fforddiadwy mawr eu hangen i bobl yng Nghymru.

Mae eiddo gwag yn cael effeithiau negyddol ar eiddo cyfagos, e.e. lleithder, plâu a gostwng gwerth cartref, ac mae hefyd yn gallu effeithio ar y gymuned ehangach, gan ddenu ymddygiad gwrthgymdeithasol o bosibl.

Yng Nghymru, mae'r galw am dai wedi bod yn fwy na'r hyn sydd ar gael ers blynyddoedd lawer. Y rhesymau am yr angen ychwanegol yma am dai yw cynnydd yn nifer yr aelwydydd, poblogaeth sy'n tyfu a newidiadau demograffig. Roedd gan Lywodraeth Cymru darged uchelgeisiol o ddarparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy newydd ychwanegol erbyn 2026. Er bod y targed yma'n ymwneud â thai newydd eu hadeiladu, dyma gydnabod y gall defnyddio'r tai sydd ar gael eisoes yn well helpu i leddfu rhywfaint o'r baich o ddarparu cartrefi, a gall hyn hefyd fod yn sbardun ar gyfer adfywio ardaloedd a chynaliadwyedd cymunedol.

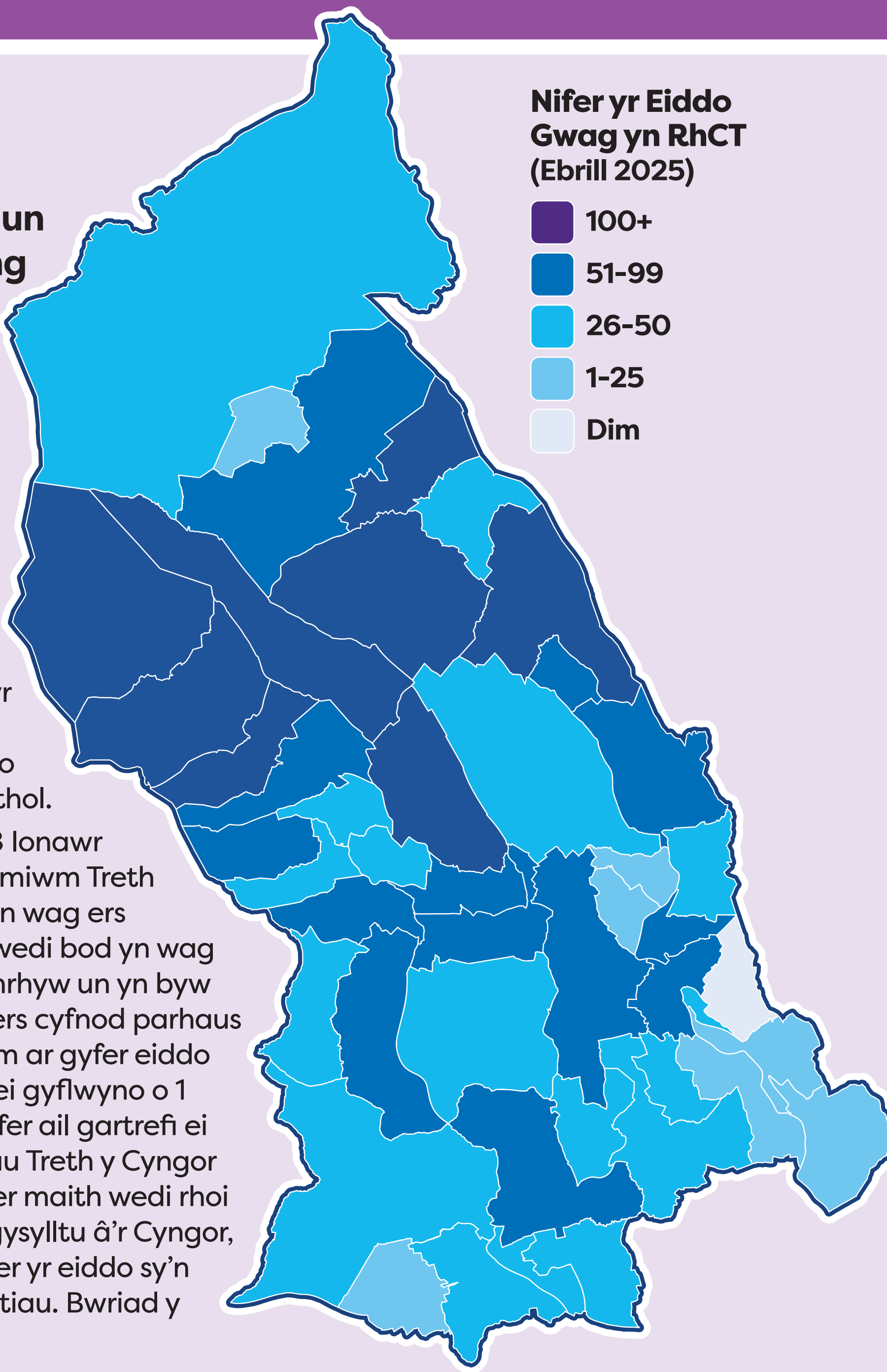
EIN GWELEDIGAETH...

Defnyddio cartrefi gwag eto fel tai diogel o safon sy'n diwallu anghenion lleol, yn cefnogi cymunedau sy'n ffynnu ac yn defnyddio'r tai sydd eisoes ar gael i ni ledled Rhondda Cynon Taf yn y ffordd orau.

Mae'r Strategaeth yma'n amlinellu sut y bydd y Cyngor yn mabwysiadu dull rhagweithiol, sy'n seiliedig ar gudd-wybodaeth ac ar sail partneriaeth i leihau nifer yr eiddo gwag, atal cartrefi rhag dod yn wag am gyfnodau hir a sicrhau bod pob cartref yn cyfrannu'n gadarnhaol at yr ardal leol.

Wrth gynnig cymorth a rhoi mesurau gorfodi ar waith, bydd y Cyngor yn gweithio gyda pherchnogion eiddo a phartneriaid i wireddu potensial cartrefi gwag, gan helpu i fynd i'r afael â'r pwysau sy'n ymwneud â materion tai a gwella cymunedau.

CEFNDIR...



Rhondda Cynon Taf (RhCT) yw un o'r awdurdodau lleol mwyaf yng Nghymru gyda phoblogaeth o 237,700 a 103,339 o gartrefi. Mae'r rhan fwyaf o'r tai yn y sector preifat (naill ai'n eiddo i'r perchennog neu'n cael eu rhentu'n breifat) sef 86% (89,164 o gartrefi) *.

Yn ôl Cyfrifiad 2021, roedd 120,450 o anheddau gwag yng Nghymru, sef cyfradd gwacter o 7%. Cyfanswm nifer yr eiddo gwag yn RhCT, ym mis Mawrth 2026, yw 2,687, sy'n cynrychioli cyfradd o 2.6%, sydd islaw'r cyfartaledd cenedlaethol.

Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus, ar 18 Ionawr 2023, cytunodd y Cyngor i gyflwyno premiwm Treth y Cyngor ar gyfer eiddo sydd wedi bod yn wag ers amser maith ac ail gartrefi. Eiddo sydd wedi bod yn wag ers amser maith yw annedd sydd heb unrhyw un yn byw ynddo ac sydd wedi bod heb ddodrefn ers cyfnod parhaus o flwyddyn neu ragor. Cafodd y premiwm ar gyfer eiddo sydd wedi bod yn wag ers amser maith ei gyflwyno o 1 Ebrill 2023, a chafodd y premiwm ar gyfer ail gartrefi ei gyflwyno o 1 Ebrill 2024. Mae premiymau Treth y Cyngor ar eiddo sydd wedi bod yn wag ers amser maith wedi rhoi cymhelliant i berchnogion fynd ati i ymgysylltu â'r Cyngor, gan gyfrannu at ostyngiad o 25% yn nifer yr eiddo sy'n wag ers amser maith ers dileu'r disgowntiau. Bwriad y premiymau yw:

- **Gwella tai sydd wedi bod yn wag ers amser maith fel eu bod nhw'n addas i'w defnyddio eto er mwyn darparu cartrefi diogel, sefydlog a fforddiadwy.**
- **Helpu'r Cyngor i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynaliadwyedd cymunedau lleol.**

Dyma dderbyn y bydd nifer o eiddo gwag ar y farchnad dai bob amser oherwydd tueddiadau prynu a gwerthu arferol y farchnad. Serch hynny, yn RhCT, nid yw dosbarthiad y cartrefi gwag yn gytbwys. Ceir crynodiad yng ngogledd y fwrdeistref o 74% o'i gymharu â 26% yn ne'r fwrdeistref, fel sydd i'w weld yn Ffigur 1.

Mae sawl rheswm gwahanol pam mae cartrefi'n dod yn wag, gan gynnwys ffactorau macro-economaidd, newidiadau demograffig ac amodau'r farchnad dai leol, a all amrywio ar draws y fwrdeistref. Felly, bydd mynd i'r afael ag eiddo gwag yn gofyn am amrywiaeth o ddulliau gwahanol yn dibynnu ar y lleoliad er mwyn defnyddio'r eiddo hynny eto i ddiwallu'r angen lleol am dai.

CYFLAWNIADAU ALLWEDDOL

Mae gweithgareddau a deilliannau ers cyflwyno Strategaeth Cartrefi Gwag RhCT yn cynnwys:

- **Nifer y cartrefi gwag ledled RhCT yn gostwng o 3,556 (Ebrill 2017) i 2,687 (Ebrill 2026). Dyma ostyngiad o 869 o gartrefi gwag.**
- Cynnal 1,930 o ymyraethau, gan arwain at 725 o eiddo yn cael eu defnyddio eto.
- **Cyflwyno cynllun benthyciadau Troi Tai'n Gartrefi Llywodraeth Cymru, sydd wedi darparu gwerth £1.85 miliwn mewn benthyciadau a chyllid i berchnogion preifat. Mae hyn wedi arwain at fuddsoddiad gwerth £2.21 miliwn mewn tai preifat, gan hefyd gefnogi cadwyni cyflenwi lleol a chynnal cyflogaeth yn y farchnad lafur leol.**
- Arwain y gwaith o gyflwyno Cynllun Grant Cartrefi Gwag Tasglu'r Cymoedd Llywodraeth Cymru, gan sicrhau cyllid i ddefnyddio 263 o gartrefi gwag eto, sy'n cynrychioli buddsoddiad gwerth £4.6 miliwn ledled Rhondda Cynon Taf.
- **Arwain y gwaith o gyflwyno Cynllun Grant Cartrefi Gwag Cenedlaethol Llywodraeth Cymru, sydd wedi galluogi 121 o gartrefi gwag i gael eu defnyddio eto yn RhCT yn unig. Mae hyn yn cynrychioli buddsoddiad grant gwerth £2.8 miliwn. Mae hyn wedi arwain at gyfanswm buddsoddiad gwerth £3.9 miliwn mewn tai preifat, gan hefyd gefnogi cadwyni cyflenwi lleol a chynnal cyflogaeth yn y farchnad lafur leol.**
- Mae'r Cyngor wedi gweithio ar y cyd â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i sicrhau gwerth £7 miliwn o gyllid Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro Llywodraeth Cymru, gan alluogi defnyddio eiddo gwag eto a chyfrannu at ostyngiad yn nifer yr aelwydydd mewn llety dros dro neu'n wynebu'r risg o fod yn ddigartref.
- **Cyflwyno cynllun Homestep Plus ar y cyd â Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, gan gefnogi 24 o brynwyr tro cyntaf i brynu eiddo a defnyddio 24 o gartrefi eto.**
- Datblygu Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol fewnol yn RhCT sy'n rheoli ac yn gosod 54 o eiddo rhent preifat a oedd yn wag yn flaenorol ar ran landlordiaid preifat i'r rhai sydd mewn llety dros dro ar hyn o bryd.
- **Cyflwyno premiwm Treth y Cyngor ar gyfer cartrefi sydd wedi bod yn wag ers amser maith ac ail gartrefi. Mae hyn wedi cyfrannu at ostyngiad o 25% yn nifer y cartrefi sydd wedi bod yn wag ers amser maith.**

Serch hynny, mae rhagor o waith i'w wneud.

POLISI CENEDLAETHOL

Mae'r Strategaeth newydd yn cefnogi dyhead Llywodraeth Cymru o ganolbwyntio ar ddefnyddio cartrefi gwag eto, ac yn ymateb i'r ddeddfwriaeth ganlynol mewn perthynas â mynd i'r afael â chartrefi gwag:

- Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990, Adran 79-81
- Deddf Rhwystro Difrod gan Blâu 1949
- Deddf Adeiladu 1984, Adran 77-79
- Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1982, Adran 29
- Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, Adran 215
- Deddf Tai 2004, Rhan 1
- Deddf Cyfraith Eiddo 1925, Adran 103
- Deddf Tai 1985, Gorchmynion Prynu Gorfodol
- Deddf Tai 1985, Gorchmynion Dymchwel
- Deddf Tai 2004: Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag (EDMO)
- Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

POLISI LLEOL

Cynllun Corfforaethol Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf

Gweithio gyda'n Cymunedau 2024 – 2030

Dyma ddogfen strategol allweddol y Cyngor. Mae pedwar amcan llesiant yn y Cynllun Corfforaethol i helpu i wella llesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Rhondda Cynon Taf.

Dyma nhw:

POBL A CHYMUNEDAU

Cefnogi a grymuso trigolion a chymunedau RhCT i fyw bywydau diogel, iach a chyflawn.

GWAITH A BUSNES

Helpu i gryfhau a thyfu economi RhCT.

BYD NATUR A'R AMGYLCHEDD

RhCT gwyrdd a glân sy'n gwella ac yn gwarchod yr amgylchedd a byd natur.

DIWYLLIANT, TREFTADAETH A'R GYMRAEG

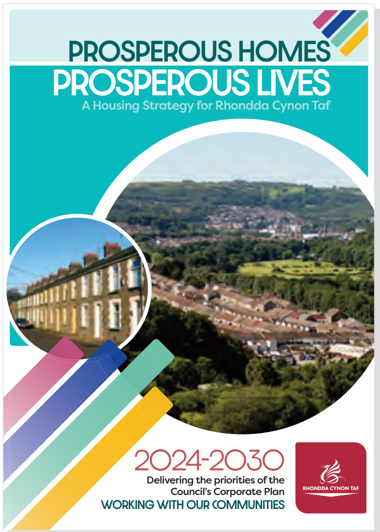
Cydnabod a dathlu gorffennol, presennol a dyfodol RhCT.

Strategaeth Tai Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf

Cartrefi Llewyrchus, Bywydau Llewyrchus 2024 – 2030

Mae'r strategaeth yma'n nodi sut y bydd y Cyngor yn gweithio gyda phartneriaid i lunio a darparu tai a gwasanaethau tai sy'n ddiogel, yn fforddiadwy ac o safon.

Mae'r Strategaeth wedi sefydlu'r 4 amcan allweddol canlynol:



1. **GALLUOGI...**
   marchnad dai weithredol sy'n diwallu anghenion ein cymunedau.
2. **HYRWYDDO...**
   cymunedau cynaliadwy a chreu cartrefi sy'n ddiogel, yn gynnes ac yn iach drwy wella cyflwr tai a buddsoddi mewn adfywio cymunedau.
3. **GALLUOGI...**
   mynediad i bob math o dai addas a fforddiadwy sy'n diwallu anghenion trigolion.
4. **CREU...**
   cymunedau llewyrchus drwy sicrhau bod gan drigolion fynediad at gyngor a chymorth yn ymwneud â materion tai sy'n diwallu eu hanghenion.

Mae'r Strategaeth Cartrefi Gwag yma'n cyfrannu at yr holl amcanion.

➜ **www.rctcbc.gov.uk/StrategaethauTai**

Mae'r Strategaeth yma hefyd yn mynd law yn llaw â strategaethau a dogfennau polisi canlynol y Cyngor:

- **Cynllun Datblygu Lleol**
- **Strategaethau Adnewyddu Canol Trefi**
- **Polisi Buddsoddi Mewn Tai**
- **Polisïau Iechyd yr Amgylchedd/Iechyd y Cyhoedd**

Y STRATEGAETH

Mae tystiolaeth amlwg bod cynnydd da wedi'i wneud o ran defnyddio cartrefi gwag eto yn Rhondda Cynon Taf. Serch hynny, mae maint y broblem yn parhau ac mae'n creu problemau o hyd i rai o'n cymunedau.

Mae angen dull strategol cryf sydd ag amcanion clir, y mae modd eu cyflawni ac a fydd yn gwneud gwahaniaeth i nifer y cartrefi gwag sy'n cael eu defnyddio eto.

Er mwyn cyflawni ein gweledigaeth, rydyn ni wedi nodi 4 amcan strategol. Dyma nhw:

1 CRYFHAU PARTNERIAETHAU...
â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r sector preifat a fydd yn cefnogi defnyddio cartrefi gwag eto.

2 RHOI...
cyngor, cymorth a chefnogaeth ariannol i berchnogion eiddo gwag er mwyn cynyddu nifer y cartrefi gwag sy'n cael eu defnyddio eto.

3 CYFLWYNO...
pwerau gorfodi cymesur ac effeithiol er mwyn gallu defnyddio cartrefi gwag eto.

4 CEFNOGI...
adfywio a llesiant cymunedol drwy ddarparu ymyraethau wedi'u targedu mewn perthynas â chartrefi gwag ar gyfer y farchnad dai mewn gwahanol ardaloedd a gwella deilliannau cymunedol.

AMCAN STRATEGOL 1

Cryfhau partneriaethau â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r sector preifat a fydd yn cefnogi defnyddio cartrefi gwag eto.

Mae gweithio'n rhan o bartneriaeth, yn fewnol ar draws gwasanaethau'r Cyngor ac yn allanol gyda rhanddeiliaid allweddol, yn hanfodol i fynd i'r afael ag eiddo gwag yn effeithiol a'i ddefnyddio eto.

Mae Grŵp Gweithredol Eiddo Gwag RhCT yn dwyn ynghyd ystod o adrannau'r Cyngor er mwyn mabwysiadu dull strategol, wedi'i gydlynu o fynd i'r afael â chartrefi gwag. Mae'r Grŵp yn hwyluso rhannu cudd-wybodaeth, gwybodaeth ac arfer gorau i nodi ac ymateb i faterion sy'n dod i'r amlwg, ac mae'n chwarae rhan ganolog wrth sbarduno'r ddarpariaeth. Mae'n gyfrifol ar y cyd am oruchwylio a gweithredu'r Cynllun Gweithredu Cartrefi Gwag, gan sicrhau dull cyson wedi'i dargedu o ymyraethau.

Mae cydweithio effeithiol â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, Llywodraeth Cymru a'r sector preifat yn sbarduno gwella a/neu drosi cartrefi gwag. Mae hyn yn cynyddu'r cyflenwad a'r dewis o dai ledled RhCT a thrwy hynny'n lleihau nifer yr eiddo gwag yn y fwrdeistref sirol. Mae gweithio'n rhan o bartneriaeth ledled Rhondda Cynon Taf eisoes wedi cyflawni deilliannau pendant, gan gynnwys galluogi prosiectau ailddatblygu a gwneud y defnydd mwyaf posibl o gyllid Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro Llywodraeth Cymru. Mae'r rhaglen yma'n cefnogi defnyddio eiddo gwag eto, gan gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy ar yr un pryd. Yn ogystal â hyn, mae cyflawni ar y cyd wedi hwyluso mentrau megis cynllun Homestep Plus, lle mae Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn nodi ac yn caffael cartrefi gwag, yn ymgymryd â gwaith adnewyddu, ac yn eu rhoi nhw ar werth am 70% o werth y farchnad. Mae'r dull yma nid yn unig yn golygu bod eiddo gwag yn cael ei ddefnyddio eto, ond mae hefyd yn helpu pobl i gymryd y cam cyntaf i fod yn berchnogion wrth brynu cartref fforddiadwy.

Dyma gydnabod y gall ymwybyddiaeth gynyddol o'r mater helpu i nodi eiddo sy'n peri pryder i drigolion, gan hefyd annog y perchnogion i wneud y cam cychwynnol a cheisio cyngor ac arweiniad. Er mwyn codi ymwybyddiaeth o broblem cartrefi gwag, byddwn ni'n parhau i ddefnyddio nifer o fentrau cyhoeddusrwydd ac addysgol, megis cysylltu â Fforwm Landlordiaid RhCT a'r Cylchlythyr i Landlordiaid. Mae meithrin perthnasoedd cadarnhaol â pherchnogion eiddo gwag a chynnig cyngor a chefnogaeth gynhyrchiol yn hanfodol er mwyn gallu defnyddio eiddo gwag eto.

SUT Y BYDDWN NI'N GWNEUD HYN?

- Gweithio gyda phartneriaid er mwyn gallu defnyddio cartrefi gwag eto, a hynny drwy gyflawni Strategaeth Cartrefi Gwag y Cyngor 2026 – 2031 a monitro'r Cynllun Gweithredu Cartrefi Gwag.
- Gweithio'n rhan o bartneriaeth ag ystod o bartneriaid gan gynnwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, y sector preifat a'r sector gwirfoddol i nodi a darparu modelau amgen o ddefnyddio eiddo gwag eto.
- Parhau i weithio gyda Fforwm Landlordiaid RhCT i godi ymwybyddiaeth o'r cyngor a'r gefnogaeth sydd ar gael.
- Parhau i ddarparu Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol RhCT i gefnogi perchnogion eiddo gwag drwy'r broses brydlesu.
- Trin a thrafod cyfleoedd partneriaeth amlasiantaeth gydag asiantau tai a chyfreithwyr profiant i nodi, asesu a datrys achosion o gartrefi gwag yn fwy effeithiol.
- Ymchwilio i'r cyfle i ddatblygu a gweithredu Grant Cyfalaf Llety Dros Dro RhCT i alluogi Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i brynu cartrefi gwag oddi ar y farchnad agored i'w defnyddio ar gyfer llety dros dro.

AMCAN STRATEGOL 2

Darparu cyngor, cymorth a chefnogaeth ariannol i berchnogion eiddo gwag er mwyn cynyddu nifer y cartrefi gwag sy'n cael eu defnyddio eto.

Nid yn unig y mae cartrefi sydd wedi bod yn wag ers amser maith yn draen ar adnoddau'r Cyngor ac yn adnodd diffrwyth mewn cyfnod pan fo galw mawr am dai, ond maen nhw hefyd yn faich ar y perchnogion o safbwynt cost.

Mae Ffigur 2 yn dangos bod cadw annedd yn wag yn costio £12,280 y flwyddyn ar gyfartaledd i'r perchennog. Mae hyn yn seiliedig ar eiddo Treth y Cyngor 3 ystafell wely Band A, sydd wedi bod yn wag ers 3 blynedd neu fwy ac sy'n destun premiwm Treth y Cyngor o +200% (tair gwaith cyfanswm Treth y Cyngor). Caiff y golled o ran y rhent ei chyfrifo drwy bennu'r Lwfans Tai Lleol, sef £113.92 yr wythnos ar hyn o bryd.

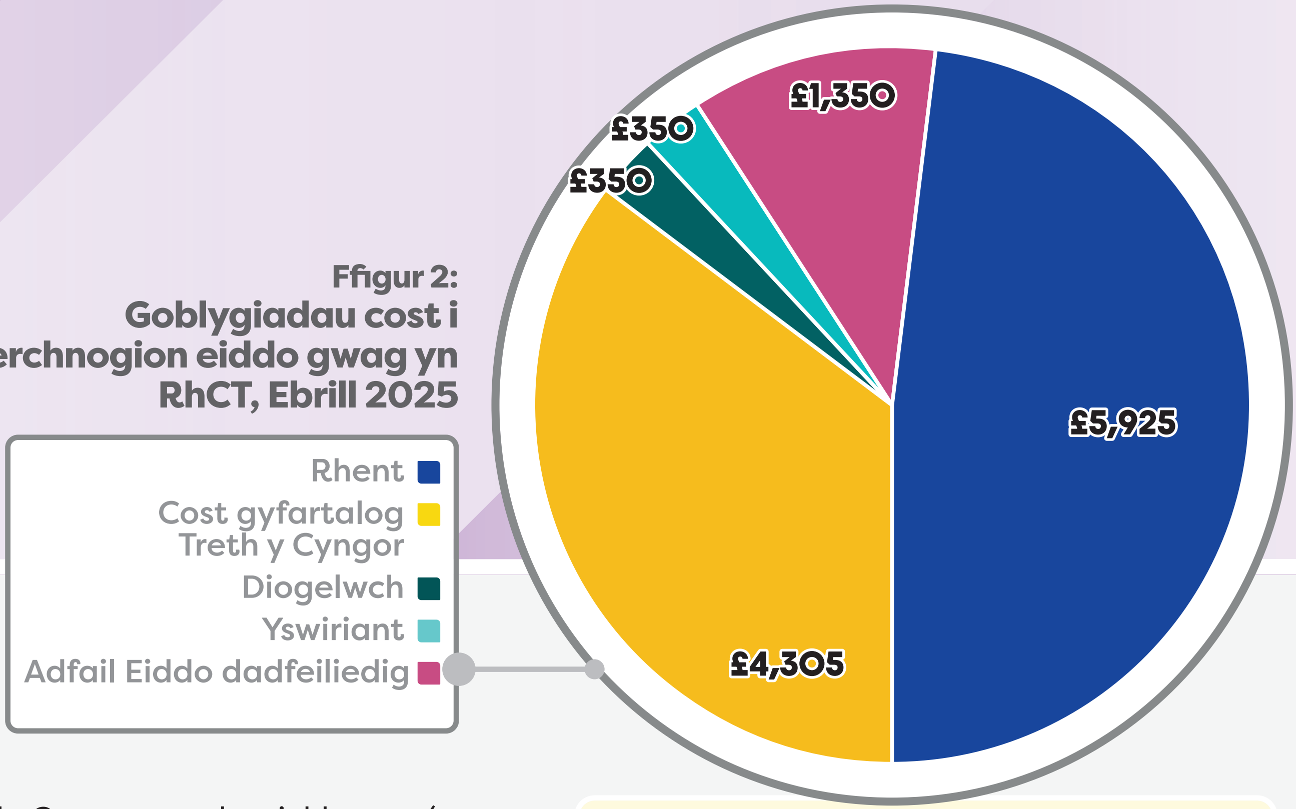
Nododd arolwg diweddar a gafodd ei gynnal gan Gyngor RhCT yn 2025 fod perchnogion eiddo gwag wedi nodi mai cyfyngiadau ariannol yw'r prif rwystr yn erbyn gallu defnyddio eiddo gwag eto.

Mae gwaith y Grŵp Gweithredol Eiddo Gwag yn sicrhau bod ystod eang o ymyraethau ar waith i helpu i ddefnyddio cartrefi gwag eto. Mae Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd arbenigol sy'n cynnal ymweliadau cartref ac ymyraethau eraill yn y swyddfa wedi helpu perchnogion eiddo sydd wedi bod yn wag ers amser maith i ddod o hyd i ddeilliannau sy'n galluogi defnyddio eu cartrefi eto.

Y mathau o ymyraethau mae'r Swyddogion yma'n eu cynnal yw:

- **Mynd ati'n rhagweithiol i nodi ac ymweld â chartrefi gwag.**
- **Cyflwyno hysbysiadau i berchnogion cartrefi gwag sy'n cael effaith andwyol ar yr ardal.**
- **Ymgymryd â gwaith ynghylch achosion o fethu â thalu.**
- **Diogelu eiddo gwag.**
- **Gwerthiannau gorfodol lle mae'r Cyngor wedi sicrhau'r ddyled yn erbyn cartref gwag.**
- **Darparu cyngor a gwybodaeth.**

Ffigur 2:
Goblygiadau cost i berchnogion eiddo gwag yn RhCT, Ebrill 2025



Bydd y Cyngor yn parhau i ddarparu (yn amodol ar gyllid) a sicrhau rheolaeth effeithiol o grantiau a chynlluniau benthyciadau, a bydd yn darparu cyngor a chefnogaeth i hwyluso perchnogion i ddefnyddio eu cartrefi gwag eto mewn ffordd fuddiol.

SUT Y BYDDWN NI'N GWNEUD HYN?

- Arwain, monitro a gwerthuso'r Cynllun Grantiau Cartrefi Gwag Cenedlaethol, sy'n darparu grant o hyd at £25,000 i ddarpar berchnogion tai.
- Cyflwyno, monitro a gwerthuso'r benthyciad Troi Tai'n Gartrefi.
- Adolygu'r benthyciad Troi Tai'n Gartrefi i sicrhau bod modd i Landlordiaid Preifat allu manteisio ar y benthyciad er mwyn helpu'r Cyngor i gyflawni ei ddyletswyddau mewn perthynas â digartrefedd.
- Trin a thrafod cyfleoedd ar gyfer defnyddio eiddo eto yn ein canol trefi trwy ddefnyddio cyllid Trawsnewid Trefi Llywodraeth Cymru.
- Adolygu'r pecyn Eiddo Gwag, sy'n rhoi trosolwg o'r mentrau sydd ar gael i helpu perchnogion i ddefnyddio eu heiddo eto.
- Datblygu ymhellach y wefan/dudalen we bwrpasol ar gyfer Cartrefi Gwag sy'n darparu 'siop un stop' o wybodaeth am y gefnogaeth a'r cyngor sydd ar gael i berchnogion cartrefi gwag, gyda phopeth yn yr un lle.

AMCAN STRATEGOL 3

Darparu pwerau gorfodi cymesur ac effeithiol er mwyn defnyddio cartrefi gwag eto.

Er bod y strategaeth flaenorol wedi targedu ymyraethau mewn eiddo gwag a oedd wedi bod yn wag yn gyson dros gyfnod o 4 blynedd, o hyn ymlaen, bydd ymweliadau â thai ac ymyraethau yn canolbwyntio ar yr eiddo lle mae premiymau Treth y Cyngor yn berthnasol.

Bydd hyn yn symleiddio'r fethodoleg, gan barhau i ganolbwyntio ar yr eiddo sydd wedi bod yn wag ers amser maith ac sy'n creu'r problemau mwyaf.

Bydd y Cyngor yn parhau i annog neu orfodi gwella neu drosi cartrefi gwag er mwyn cynyddu'r cyflenwad a'r dewis o dai ledled RhCT. Bydd blaenoriaeth yn cael ei rhoi i'r eiddo sy'n cael yr effaith fwyaf andwyol ar y gymuned gyfagos ac/neu'r eiddo y mae modd ei ddefnyddio eto'n fwyaf effeithiol o safbwynt ei fod yn cyfrannu'n ddefnyddiol at y cyflenwad tai.

SUT Y BYDDWN NI'N GWNEUD HYN?

- Parhau i fynd ati'n rhagweithiol i nodi ac ymweld â chartrefi gwag.
- Rhoi hysbysiadau i berchnogion cartrefi gwag sy'n cael effaith andwyol ar yr ardal.
- Gorfodi gwerthiannau lle mae'r Cyngor wedi sicrhau dyled yn erbyn cartref gwag.
- Parhau i orfodi gwella cartrefi gwag er mwyn cynyddu'r cyflenwad a'r dewis o dai ledled RhCT.
- Defnyddio Power BI i ddatblygu a sefydlu system sgorio risg/blaenoriaethu er mwyn targedu eiddo gwag unigol.

AMCAN STRATEGOL 4

Cefnogi adfywio a llesiant cymunedol drwy ddarparu ymyraethau wedi'u targedu mewn perthynas â chartrefi gwag ar gyfer y farchnad dai mewn gwahanol ardaloedd a gwella deilliannau cymunedol.

Yn rhan o'i waith strategol mewn perthynas â materion tai, bydd y Cyngor yn ymchwilio ymhellach i geisio deall pam fod cartrefi gwag yn bla ar rai ardaloedd, gan ystyried y ffactorau economaidd-gymdeithasol macro a micro. Mae'n bosibl bod cartrefi gwag mewn rhai cymunedau yn symptom o broblemau eraill, yn hytrach na'r broblem ei hun.

Mae trigolion iau a thrigolion oedran gweithio yn allfudo o ogledd y fwrdeistref, a gostyngiad yn y boblogaeth sy'n heneiddio yno wedi lleihau'r galw am fathau penodol o eiddo. Mae'r galw is yma wedi arwain at nifer fawr o dai sy'n wag ers amser maith sydd mewn cyflwr gwael. I gyferbynnu â hyn, mae gan dde'r fwrdeistref economi fwy amrywiol, cyfleoedd cyflogaeth gwell a chysylltiadau trafnidiaeth gwell â Chaerdydd a choridor yr M4, gan arwain at fwy o alw am dai. Mae cartrefi gwag yn yr ardal yma yn newid dwylo mewn ffordd fwy traddodiadol ac yn gysylltiedig â chylchoedd datblygu tai a newid arferol yn y farchnad dai.

Mae rhai rhesymau pam mae cartrefi'n dod yn wag sy'n amlwg yng ngogledd a de'r fwrdeistref. Mae'r rhain yn cynnwys diffyg gweithgarwch gan y perchennog lle nad ydyn nhw o bosibl yn meddu ar yr wybodaeth na'r sgiliau angenrheidiol i adnewyddu neu reoli eiddo ond maen nhw'n dal i fod yn amharod i'w werthu. Mae'n bosibl y bydd anghydfodau ynghylch etifeddiant, sy'n gofyn am ganlyniad cyfreithiol cyn bod modd ystyried rhentu neu werthu'r eiddo. Mae nifer fawr o gartrefi sy'n wag oherwydd eu bod yn dadfeilio a does dim modd i'r perchnogion wneud y gwaith adfer angenrheidiol oherwydd diffyg arian.

Gall y gwahanol resymau pam mae eiddo'n dod yn wag ofyn am gynllunio camau gweithredu ac ymyraethau wedi'u teilwra sy'n benodol i'r ardal. Gall cymelliadau pwrpasol helpu o ran adnewyddu ac wedyn meddiannu eiddo gwag sydd wedi'i dargedu, a thrwy hynny fod yn sail gadarn i fentrau adfywio ehangach.

Mae cynnal ymchwil fanwl a dod â ffynonellau data ynghyd yn cryfhau'r gallu i nodi, olrhain, blaenoriaethu ac ymateb i dueddiadau o ran eiddo gwag, ac yn galluogi ymyraethau rhagweithiol, wedi'u targedu sy'n seiliedig ar dystiolaeth.

SUT Y BYDDWN NI'N GWNEUD HYN?

- Bod yn rhagweithiol wrth gynnal gwaith allgymorth a thargedu perchnogion wrth ymgysylltu â nhw er mwyn nodi cartrefi gwag sy'n creu problemau.
- Defnyddio Power BI a gwasanaeth dadansoddol Microsoft i fonitro eiddo gwag a chreu systemau paru data awtomataidd rhwng cofnodion Treth y Cyngor, cronfeydd data tai, gwasanaethau Iechyd y Cyhoedd, y Gofrestrfa Tir a CThEF.
- Recriwtio Swyddog Graddedig Cydweithrediad Ymchwil ar Benderfynyddion Iechyd i ganolbwyntio ar gasglu data ynghyd er mwyn sefydlu dangosfwrdd Power BI a chreu adroddiadau a dangosfyrddau rhyngweithiol.
- Datblygu cymelliadau a chynlluniau gweithredu strategol pwrpasol i fynd i'r afael â'r ffactorau lleol sy'n sbarduno'r materion yma'n fwy effeithiol.
- Gweithredu rhaglen adnewyddu wedi'i thargedu sy'n canolbwyntio ar gartrefi gwag hŷn, gan flaenoriaethu'r rhai o arwyddocâd strategol neu gymunedol.
- Sefydlu pecynnau cymhelliad pwrpasol ar gyfer ardaloedd sy'n parhau i fod â chartrefi gwag er mwyn helpu perchnogion yr eiddo dan sylw sy'n ei chael hi'n anos nag eraill o safbwynt caledi ariannol.
- Cyflwyno 'Ardaloedd Gweithredu: Cartrefi Iach' mewn ardaloedd sydd wedi'u targedu'n strategol. Mynd i'r afael â chartrefi gwag drwy ymyraethau penodol a phwrpasol ar gyfer yr heriau sy'n wynebu cymunedau unigol.
- Mabwysiadu teipoleg weithredol (e.e. cyflwr, trafodyn, dewis y perchennog, cyfreithiol/profiant) a safoni templedi o ymatebion fesul teipoleg i nodi'r cyfuniad mwyaf effeithiol o ymyraethau (grantiau/benthyciadau, marchnata, gorfodi).

MESURAU LLWYDDIANT

Wrth gyflwyno'r 4 amcan, ein nod yw cyflawni'r deilliannau canlynol:

1 Drwy gryfhau partneriaethau â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r sector preifat a fydd yn ein helpu i ddefnyddio cartrefi gwag eto...

ein nod yw cyflawni'r deilliannau canlynol:

- Lleihau nifer y cartrefi gwag yn RhCT.
- Cynyddu nifer y cartrefi fforddiadwy sydd ar gael drwy ddefnyddio cartrefi gwag eto.
- Datblygu a chyflwyno modelau o weithio ar y cyd o ddefnyddio cartrefi gwag eto trwy bartneriaethau newydd a phartneriaethau sy'n bodoli eisoes.
- Cynyddu ymwybyddiaeth o Asiantaeth Gosod Tai Cymdeithasol RhCT i helpu perchnogion eiddo gwag drwy'r broses brydlesu.

2 Wrth ddarparu cefnogaeth ariannol, cyngor a chymorth i berchnogion eiddo gwag er mwyn cynyddu nifer y cartrefi gwag sy'n cael eu defnyddio eto...

ein nod yw cyflawni'r deilliannau canlynol:

- Lleihau nifer y cartrefi gwag.
- Gwneud y mwyaf o'r cyfleoedd ariannu sydd ar gael er mwyn parhau i ddarparu grantiau a benthyciadau i helpu perchnogion cartrefi gwag i ddefnyddio eu heiddo eto.
- Bod yn gyflymach o ran gallu defnyddio cartrefi gwag eto.
- Cefnogi defnyddio contractwyr lleol sy'n cael eu cyflogi i helpu i ddefnyddio cartrefi gwag eto.
- Gwella safon gyffredinol y tai sydd ar gael.
- Cynyddu ymwybyddiaeth o'r grantiau a'r benthyciadau sydd ar gael.

3 Wrth ddarparu pwerau gorfodi cymesur ac effeithiol i ddefnyddio cartrefi gwag eto...

ein nod yw cyflawni'r deilliannau canlynol:

- Lleihau nifer y cartrefi gwag.
- Gorfodi gwella neu drosi cartrefi gwag.
- Ategu'r nod strategol ehangach o ymyraethau sy'n canolbwyntio ar eiddo sy'n destun premiymau Treth y Cyngor.
- Lleihau ymddygiad gwrthgymdeithasol.

4 Wrth gefnogi adfywio a llesiant cymunedol a darparu ymyraethau wedi'u targedu mewn perthynas â chartrefi gwag ar gyfer y farchnad dai mewn gwahanol ardaloedd a gwella deilliannau cymunedol...

ein nod yw cyflawni'r deilliannau canlynol:

- Lleihau nifer y cartrefi gwag.
- Cynyddu nifer y cartrefi sydd ar gael.
- Gwella data sy'n seiliedig ar dueddiadau er mwyn targedu ymyraethau.
- Manteisio i'r eithaf ar Power BI i drawsnewid data crai yn wybodaeth a dealltwriaeth ymarferol ar gyfer gwneud penderfyniadau strategol sy'n seiliedig ar ddata.
- Sicrhau bod ymyraethau'n ymateb i anghenion tai amrywiol ein holl drigolion.
- Cynyddu'r galw am dai mewn ardaloedd lle mae diboblogi wedi effeithio ar y farchnad dai yn ystod y blynyddoedd diwethaf.
- Sefydlu ymyraethau a chynlluniau gweithredu strategol i dargedu cartrefi gwag yn dibynnu ar eu lleoliad.
- Gwella balchder lleol fel bod trigolion yn teimlo'n fwy cadarnhaol am eu cymuned.

GWIREDDU'R WELEDIGAETH:

Bydd y Strategaeth yma'n rhoi'r hwb i gyflawni blaenoriaethau'r Cyngor, sy'n rhan o Gynllun Corfforaethol Gweithio gyda'n Cymunedau 2024 – 2030. Bydd y Cyngor yn canolbwyntio'n strategol a gweithredol ar draws pob adran sydd â chyfrifoldeb am leihau nifer yr eiddo gwag yn RhCT.

Mae'r Strategaeth yn cefnogi'n gryf ymagwedd Llywodraeth Cymru tuag at ddatblygu cynaliadwy, ac mae wedi'i datblygu i adlewyrchu'r '5 dull o weithio', sy'n cynnwys:

1. **CYMRYD RHAN:**
   Mae ystod eang o randdeiliaid mewnol ac allanol wedi cymryd rhan yn natblygiad y Strategaeth, a bydd hyn yn creu ymdeimlad o berchnogaeth leol.
2. **TYMOR HIR:**
   Mae'r Strategaeth wedi'i datblygu i ddarparu amcanion cynaliadwy ar gyfer dyfodol gwaith sy'n ymwneud ag eiddo gwag yn RhCT, ac mae'n amlinellu sut y bydd hyn yn cael ei gyflawni.
3. **ATAL:**
   Nod y Strategaeth yw helpu i atal eiddo rhag dod yn wag, drwy ymgysylltu â pherchnogion a thargedu ymyraethau i'w galluogi i ddefnyddio'r eiddo eto.
4. **INTEGREIDDIO:**
   Mae'r Strategaeth yn gyfystyr â blaenoriaethau corfforaethol a chenedlaethol, gan gynnwys y nodau strategol ehangach sy'n gysylltiedig â darparu tai fforddiadwy, atal digartrefedd, darparu cymorth â materion tai a thlodi tanwydd yn ein cymunedau.
5. **CYDWEITHIO:**
   Mae'r Strategaeth yn hybu dull gweithio ar y cyd ac yn adlewyrchu ymhellach ymrwymiad y Cyngor i weithio gyda'n trigolion a'n partneriaid yn y sector preifat a'r trydydd sector.

CYNLLUN GWEITHREDU A MONITRO:

Mae Cynllun Gweithredu Cartrefi Gwag yn cyd-fynd â'r Strategaeth yma, gyda'r bwriad o ddwyn ymlaen ei hamcanion strategol, gan hefyd ddatblygu mecanweithiau i fonitro effeithiolrwydd y gwaith rhagweithiol sy'n cael ei gynnal.

Mae'r Cynllun Gweithredu yn adleisio'r nodau strategol sydd wedi'u hamlinellu uchod ac yn cael ei fonitro gan y Grŵp Gweithredol Eiddo Gwag. Mae'r Grŵp yn cwrdd bob chwarter ac yn darparu trefnau llywodraethu ar gyfer yr holl waith sy'n ymwneud ag eiddo gwag ar draws y carfanau sydd ynghlwm wrtho.

Bydd adroddiadau monitro yn cofnodi data cyflawniad chwarterol a blynyddol ac yn cyfrannu at ddangosyddion cyflawniad a chynlluniau cyflawni cenedlaethol. Bydd llwyddiant hefyd yn cael ei adlewyrchu yn y deilliannau cadarnhaol a'r effaith y mae ein gwaith yn ei chael ar fywydau pobl sy'n byw yn RhCT.