Bwletin Cartrefi Gwag

Rhifyn 3
Medi 2023

Croeso

Dyma'r trydydd rhifyn o'n Bwletin Cartrefi Gwag. Os wnaethoch chi fethu'r ddau gyntaf, gallwch ddod o hyd iddynt ar ein gwefan drwy ddilyn y ddolen ***hon***.

Mae'r bwletin hwn a gyhoeddir bob 6 mis yn cynnwys y wybodaeth ddiweddaraf am ein gweledigaeth, cyllid a'n llwyddiannau hyd yma ar gyfer unrhyw un sydd â diddordeb mewn cartrefi gwag. Mae hefyd yn anelu at annog rhagor o ryngweithio a thrafodaethau am bob agwedd o gartrefi gwag a sut gallant helpu i fynd i'r afael â'r argyfwng tai drwy sicrhau bod gan drigolion Conwy fynediad at lety fforddiadwy, priodol ac o ansawdd uchel.

Yng ngeiriau Ralph Waldo Emerson:
"A house is made with walls and beams;
a home is built with love and dreams"

Nid 'cartrefi' yw tai gwag. Caiff eiddo preswyl eu creu er mwyn darparu hafan gynnes a diogel. Mae eiddo gwag hirdymor wedi cael eu gadael yn amddifad a heb bwrpas - maent yn ysu am gael aelwyd i'w galw'n 'gartref' a bod yn rhan o'r atgofion melys a gaiff eu creu o fewn cartrefi.

Nid yn unig y mae eiddo gwag yn cynnig cyfle i ddarparu cartref diogel i drigolion, maent hefyd yn gallu peri pryder i gymdogion a'r gymuned. Hyd yn oed os yw'r eiddo'n cael ei gynnal yn dda, mae'n bosibl y bydd cymdogion yn pryderu am sgwatwyr ac ymddygiad gwrthgymdeithasol o amgylch yr eiddo.

Mae llawer o fanteision ynghlwm â dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd felly os ydych chi'n ymwybodol o eiddo gwag neu'n berchen/gyfrifol am un, cysylltwch â ni i drafod sut gallwn helpu.

Y Tîm Cartrefi Gwag

This document is also available in English.

Gwiriwch eich hysbysiad galw am dalu Treth y Cyngor

A ydych chi'n berchen ar eiddo sydd **erioed** wedi bod yn wag yn hirdymor? Codir premiwm tai gwag ar sawl eiddo sydd wedi bod yn wag am dros 12 mis - mae'r gyfradd ar hyn o bryd yn 50% ar ben y ffi arferol ar gyfer y cyfeiriad. Codir y premiwm hwn ar rai perchnogion eiddo trwy gam ymhell ar ôl i'r eiddo ddod yn ôl i ddefnydd fel cartref, llety gwyliau neu ail gartref llawn amser. Gall hyn fod am amryw o resymau, megis bod y perchennog wedi anghofio rhoi gwybod i'r Adran Treth y Cyngor pan fydd eiddo'n dod yn ôl i ddefnydd; bod yr eiddo'n cael ei brynu gyda'r premiwm mewn grym yn ddiarwybod i'r perchennog; neu efallai bod y perchennog wedi cymryd, gan fod Treth y Cyngor yn cael ei godi, bod y Cyngor yn gwybod bod yr eiddo bellach yn ôl mewn defnydd yn dilyn cyfnod o fod yn wag.

Os yw eich eiddo **erioed** wedi bod yn wag yn hirdymor, gwiriwch eich hysbysiad galw am dalu Treth y Cyngor diweddaraf i wirio eich bod yn talu'r swm cywir. Os ydych chi'n credu bod y swm hwn yn anghywir, cysylltwch â'n ***Hadran Treth y Cyngor***

i drafod hyn. Bydd arnynt angen y dyddiad y dechreuwyd defnyddio'r eiddo eto ac mae'n bosibl y byddant yn gofyn am unrhyw ddogfennau i gefnogi hyn.

Er enghraifft, mae aelod o'r tîm Cartrefi Gwag wedi cysylltu gyda pherchnogion eiddo gwag yn ardal Llandudno yn ddiweddar sydd wedi bod yn talu'r premiwm cartrefi gwag o 50%, i gynnig cymorth iddynt gyda'u heiddo gwag. Hyd yma, mae 9.5% o'r ymatebwyr wedi rhoi gwybod i'r tîm nad yw eu heiddo'n wag mwyach ac nad yw wedi bod yn wag ers tipyn. Cynghorwyd i'r perchnogion eiddo hyn gysylltu â'r Adran Treth y Cyngor i ddiweddaru eu cofnodion, a darparu tystiolaeth o bryd ddaeth yr eiddo'n ôl i ddefnydd. Cafodd un perchennog ad-daliad o ***£426.33.***

Gwiriwch eich hysbysiad galw am dalu Treth y Cyngor heddiw i sicrhau eich bod yn talu'r swm cywir.

Datgloi potensial tai

Gweledigaeth Strategaeth Tai Lleol Conwy 2018 yw: '*Mae gan bobl yng Nghonwy fynediad at lety fforddiadwy, priodol ac o safon dda sy'n gwella ansawdd eu bywydau*', ac er mwyn cyflawni hyn, mae'n bwysig bod y cartrefi cywir yn cael eu darparu yn y llefydd cywir ar yr amser cywir.

Oherwydd nifer o ffactorau allanol megis costau byw, newidiadau ym mholisi Llywodraeth Cymru a chyflwyno deddfwriaeth newydd, mae'r galw am dai fforddiadwy wedi bod yn cynyddu ar raddfa ddychrynllyd. Yn ystod 2018-2021, roedd cyfartaledd o 1,110 o ymgeiswyr ar y gofrestr dai bob blwyddyn. Fodd bynnag, yn dilyn y pandemig Covid, cynyddodd y galw am dai fforddiadwy ac ar 1 Ebrill 2023, roedd y ffigwr yn 1,967.

Ar gyfartaledd, mae 405 o dai fforddiadwy ar gael ar osod bob blwyddyn, o ganlyniad i bobl yn symud allan a/neu adeiladu cartrefi newydd. Mae'r ffigurau hyn yn dangos bod llawer mwy o alw am gartrefi na'r nifer sydd ar gael a bod angen darparu tai fforddiadwy ar frys.

Fodd bynnag, mae diffyg tir datblygu fforddiadwy ar gael ar gyfer yr ardal hon, yn arbennig yn nhrefi arfordirol poblogaidd y sir sef y llefydd lle nodwyd yr angen mwyaf am lety. Fodd bynnag, mae angen tai newydd er mwyn dal i fyny â'r galw mae'n rhaid i ni hefyd, wrth gwrs, ystyried yr effaith mae adeiladu cartrefi newydd yn ei gael ar yr amgylchedd yn erbyn yr effaith mae ailwampio eiddo presennol yn ei gael ar yr amgylchedd.

Yn ogystal â hynny, nid oes ar drigolion Conwy eisiau colli eu mannau gwyrdd agored gwerthfawr i ddatblygiadau newydd, yn arbennig os oes opsiynau ar gael o fewn y stoc cartrefi gwag a allai leihau nifer y cartrefi newydd sydd eu hangen.

Yma yng Nghyngor Conwy rydym yn awyddus i'ch helpu i ddatgloi potensial eich eiddo gwag. Rydym o bryd i'w gilydd yn gallu cynnig cymorth ariannol er mwyn helpu i ddatblygu anheddau preswyl newydd mewn eiddo presennol, neu ailwampio eiddo presennol i safon lle gellir eu rhentu neu eu gwerthu.

Yn 2019, derbyniodd Llywodraeth Cymru darged gan y Pwyllgor Newid Hinsawdd i leihau allyriadau carbon o 95% erbyn 2050, gydag uchelgais pellach i gyflawni targed di-garbon net erbyn yr un dyddiad. Gellir hefyd defnyddio llawer o'r cyllid cartrefi gwag sydd ar gael gennym ni i ariannu mesurau i wella effeithlonrwydd ynni cartrefi, a lle bo hynny'n briodol, technoleg ynni adnewyddadwy.

Prynwyr tro cyntaf

A ydych chi'n awyddus i brynu eiddo am y tro cyntaf?

Y cam cyntaf yw dechrau cynilo ar gyfer blaendal a rhywfaint yn ychwanegol i dalu am gostau cysylltiedig eraill megis ffioedd cyfreithwyr, arolygon a chwiliadau. Mae'n rhaid talu Treth Trafodion Tir ar eiddo preswyl sy'n werth dros £225,000.

Mae'n amser da i wirio eich ffeil credyd i sicrhau bod y wybodaeth a gedwir amdanoch chi'n gywir ac ystyried ffyrdd y gallech wella eich sgôr credyd i sicrhau eich bod yn y sefyllfa ariannol orau bosibl cyn gwneud cais am forgais.

Unwaith y byddwch wedi cynilo digon o arian, byddai'n syniad da i chi siarad gydag ymgynghorwyr morgais neu fanciau/fenthycwyr cyn i chi ddechrau chwilio am eich cartref cyntaf. Byddant yn edrych ar eich incwm, alldaliadau a sgôr credyd ac yn rhoi syniad i chi o bris eiddo y gallwch ei fforddio. Mae'n bosibl y byddant hefyd yn rhoi 'cytundeb mewn egwyddor' i chi sy'n para oddeutu 60-90 diwrnod fel arfer (yn ddibynnol ar eich benthyciwr). Unwaith y byddwch wedi cael y cytundeb hwn, byddwch mewn sefyllfa wych i ddechrau ymweld ag eiddo a gwneud cynnig i brynu.

Os ydych yn prynu eiddo gwag, cysylltwch â ni er mwyn i ni fedru trafod p'un a allwn eich helpu gyda chyllid ar gyfer costau ailwampio (lle bo angen gwneud gwaith).

Os ydych chi'n cael trafferth prynu eiddo yn y farchnad agored, rydym yn argymell eich bod yn cael golwg ar yr opsiynau sydd ar gael gyda Thai Teg ***Tai Teg | Cynlluniau***.

Gwerthu eiddo gwag

Mae nifer o asiantau tai wedi'u lleoli yn sir Conwy sy'n gallu eich cefnogi a'ch arwain drwy'r broses o werthu eiddo - bydd ganddynt wybodaeth ragorol am yr ardal leol ac yn gwneud yr holl waith i chi, gan gynnwys ysgrifennu disgrifiad, tynnu lluniau, hyrwyddo'r eiddo drwy eu gwefan, cyfryngau cymdeithasol a marchnata lleol. Gallant fynd gyda chi i ymweliadau, derbyn cynigion a chynnal trafodaethau rhwng y gwerthwr a'r prynwr a chysylltu gyda chyfreithwyr/ trawsgludwyr drwy gydol y broses o werthu.

Mae gwasanaethau a ffioedd yn amrywio rhwng asiantau felly cynghorwn i chi wneud eich gwaith ymchwil a sicrhau eich bod yn cael y pecyn mwyaf priodol i'ch gofynion gan asiant yr ydych yn teimlo'n gyfforddus gyda hwy.

Mae asiantau tai ar-lein yn unig ar gael hefyd sy'n gallu bod yn rhatach nag asiantau'r stryd fawr, ond mae'n bosibl y bydd hyn yn golygu mwy o waith i chi. Fodd bynnag, mae'r asiantau hyn fel arfer ar gael ar benwythnosau a gyda'r nosau ac felly'n gallu cynnig rhagor o hyblygrwydd. Ewch i gael golwg ar-lein ar y gwasanaethau sydd wedi'u cynnwys i weld pa opsiwn sydd fwyaf addas i'ch gofynion.

Gall gwerthu drwy ocsiwn fod yn ffordd gyflym iawn o werthu gan fod prynwyr fel arfer yn brynwyr arian parod ac nid ydynt yn dibynnu ar werthu eiddo arall i barhau â'r broses brynu (h.y. nid ydynt mewn cadwyn). Bydd nifer o ddatblygwyr hefyd yn dewis prynu mewn ocsiwn, felly os oes angen gwaith ailwampio neu adnewyddu ar eiddo, mae'n bosibl mai'r ocsiwn yw'r lle delfrydol i sicrhau prynwr. Rhowch wybod i ni os gallwn helpu drwy ddarparu rhestr o asiantau/tai ocsiwn priodol i chi.

Cysylltiad sentimental

Mae nifer o berchnogion eiddo gwag hirdymor wedi eu gadael yn wag yn sgil eu cysylltiad sentimental - efallai ei fod yn hen eiddo i aelod o deulu, neu efallai eu bod wedi cael eu magu yn yr eiddo ac ag atgofion melys o'u hamser yno.

Nid ydynt yn gallu meddwl am neb arall yn byw yno, neu'n ei gweld hi'n rhy anodd ymdrin ag eiddo personol aelod o deulu sydd wedi marw ac felly'n gwneud dim byd. Ond pryd mae sentimentaliaeth yn datblygu i fod yn broblem?

Os yw'r eiddo gwag yn creu costau i chi, yn achosi problemau i gymdogion a'r gymuned, ac yn dirywio'n helaeth, gofynnwch i chi'ch hunan, ai gadael yr eiddo'n wag yw'r opsiwn gorau?

Mae ein Swyddogion Cartrefi Gwag yn dda iawn am gydymdeimlo a deall sefyllfaoedd ac yn gallu eich cefnogi beth bynnag y byddwch yn penderfynu ei wneud gyda'r eiddo, ar gyflymder sy'n teimlo'n gyfforddus i chi. Cysylltwch â ni heddiw er mwyn i ni fedru trafod eich opsiynau a'r ffordd orau i'ch helpu.

Yn dod yn fuan...

Cadwch lygad ar ein gwefan a'n cyfryngau cymdeithasol dros yr ychydig fisoedd nesaf gan y byddwn yn cyhoeddi cyfranogiad Cyngor Conwy yn y ***Grant Cartrefi Gwag Cenedlaethol*** newydd.

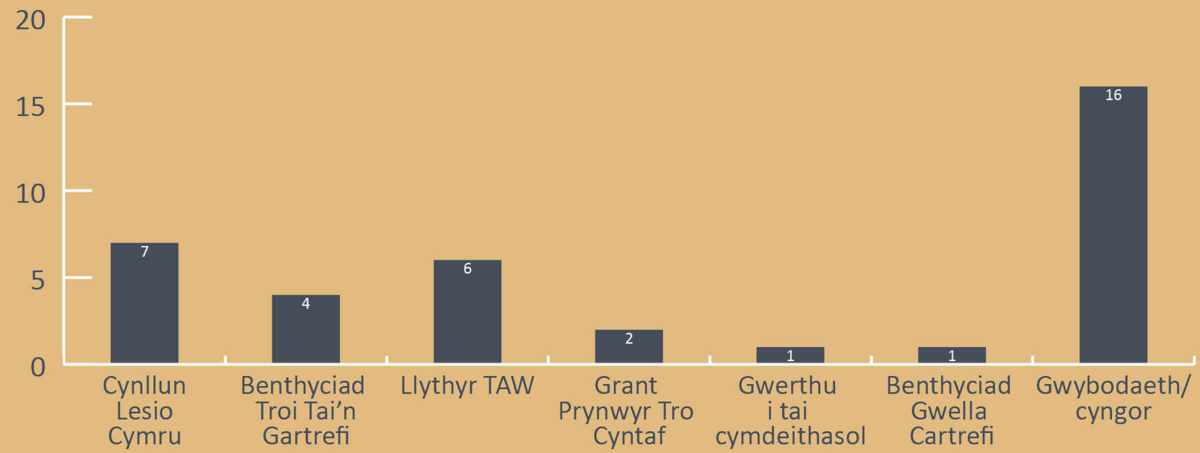
Mae'r grant hwn y cynnig hyd at £25,000* i ailwampio eiddo sydd wedi bod yn wag am 12 mis neu fwy i'w gwneud nhw'n ddiogel i fyw ynddynt a gwella eu heffeithlonrwydd ynni. Bydd manylion llawn a meini prawf cymhwyso ar gael yn fuan.

*bydd angen cyfraniad gan y perchennog.

Canlyniadau diwedd blwyddyn

Mae'r canlyniadau bellach wedi'u casglu ac rydym yn falch o ddweud ein bod wedi gweithio gyda 37 o berchnogion eiddo gwag i ddod â'u heiddo'n ôl i ddefnydd yn ystod blwyddyn ariannol 2022/23. Mae 10 o'r eiddo hyn bellach yn cael eu defnyddio eto fel tai fforddiadwy. Cefnogwyd y 37 o berchnogion eiddo fel a ganlyn:

Cynllun Prydlesu Cymru	7
Benthyciad Troi Tai'n Gartrefi	4
Llythyr i helpu gydag ymgeisio am gyfradd TAW gostyngedig	6
Grant Prynwyr Tro Cyntaf	2
Prynu eiddo i ddarparu tai cymdeithasol	1
Benthyciad Gwella Cartrefi	1
Gwybodaeth/cyngor gan ein Gwasanaeth Cartrefi Gwag	16



Rydym yn parhau i weithio gyda nifer o berchnogion eiddo gwag eraill i ddarparu gwybodaeth a chyngor, cefnogaeth ariannol a chymorth ymarferol, a byddem wrth ein boddau'n gwneud yr un fath i chi. Edrychwch sut mae'r canlyniadau'n cymharu gyda blynyddoedd blaenorol yn y siart isod:

	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Nifer yr eiddo gwag sy'n cael eu defnyddio eto	33	27	40	37
Nifer yr eiddo gwag sy'n cael eu defnyddio eto fel tai fforddiadwy	2	4	8	10
Nifer yr unedau newydd a grëwyd	3	12	4	0

Cofiwch...

- Os yw eich eiddo wedi bod yn wag am 2 flynedd cyn dechrau'r gwaith ailwampio, mae'n bosibl y byddwch yn gynnwys am gyfradd TAW gostyngedig ar waith cymwys.
- Mae gennym fenthyciad di-log o hyd at £35,000 ar gyfer gwaith ailwampio ar eiddo gwag a fydd yn cael eu gwerthu neu eu gosod.
- Mae gennym grant o hyd at £20,000 (bydd angen cyfraniad gan y perchennog) ar gyfer gwaith ailwampio ar eiddo gwag a gaiff eu prydlesu neu eu gosod i denantiaid a enwebir gan Gyngor Conwy am gyfnod o 5 mlynedd ar rent fforddiadwy.

Cysylltwch â ni os hoffech chi drafod unrhyw fater ymhellach.

Cysylltu â ni

Os oes gennych unrhyw gwestiynau cyffredinol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar eiddo gwag, mae croeso ichi gysylltu â ***taigwag@conwy.gov.uk*** neu os byddai'n well gennych siarad â'r Swyddog Tai Gwag yn eich ardal chi, gallwch ddod o hyd i'w manylion ***yma***.