



Bwletin Cartrefi Gwag

Datgloi Potensial Conwy

Rhifyn 4 - Mehefin 2025

This document is also available in English

Croeso

Mae'r bwletin hwn 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 a sicrhau bod gan drigolion Conwy fynediad at lety fforddiadwy, priodol ac o ansawdd uchel.

Yng ngeiriau William J Bennet: *"Mae'r cartref yn gysgodfa rhag stormydd - pob math o stormydd"*.

Mae'n hynod bwysig fod pawb yn teimlo bod ganddynt rywle i alw'n gartref.

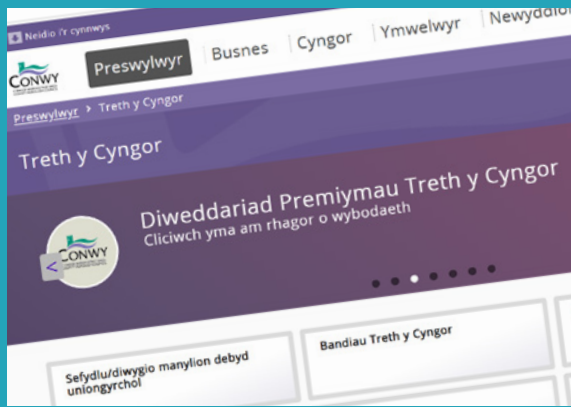


Y wybodaeth ddiweddaraf am yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

Cafodd **Asesiad o Farchnad Dai Leol Conwy 2022-2037** ei gymeradwyo gan Lywodraeth Cymru ym mis Tachwedd 2024. Mae Asesiad o Farchnad Dai Leol Conwy (2022-2037) yn nodi'r angen am dai fforddiadwy ychwanegol yng Nghonwy dros y pymtheg mlynedd nesaf. Mae Asesiad o Farchnad Dai Leol Conwy hefyd yn llywio darpariaeth tai'r farchnad agored. Mae'r tabl isod yn dangos amcangyfrif o angen blynyddol aelwydydd ar gyfer cyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2022-2037).

	Amcangyfrifon o angen blynyddol aelwydydd (2022-2037)	Amcangyfrifon o angen blynyddol aelwydydd (2028-2037)
Rhent cymdeithasol	452	47
Rhent canolradd a pherchentyaeth cost isel	242	20
Y farchnad agored	116	116
Cyfanswm (gros)	810	183

Nid yw hwn yn darged ar gyfer adeiladau newydd gan fod modd bodloni rhywfaint o'r angen trwy'r stoc bresennol. Mae dod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd yn bwysig gan eu bod yn adnodd a wastraffwyd. Mae'r Adroddiad o'r Farchnad Dai Leol yn dangos bod angen uchel am lety yn Sir Conwy a gellir bodloni rhywfaint o'r angen hwn drwy ddod â chartrefi gwag yn ôl i ddefnydd.



Gwiriwch eich hysbysiad galw am dalu Treth y Cyngor

Pryd oedd y tro diwethaf i chi wirio eich bil Treth y Cyngor?

Mae'r Tariff Cartrefi Gwag wedi newid ers 1 Ebrill 2025. Os yw eich eiddo wedi bod yn wag am 5 mlynedd neu fwy efallai byddwch yn wynebu cynnydd o hyd at 300%!

Mae'n bwysig eich bod yn gwirio eich hysbysiad galw am dalu Treth y Cyngor diweddar i sicrhau eich bod yn talu'r swm cywir. Os ydych chi'n credu bod y swm yn anghywir, cysylltwch â'n hadran **Treth y Cyngor** (trethcyngor@conwy.gov.uk | 01492 576607) i drafod hyn.

Codir y premiwm hwn ar rai perchnogion eiddo trwy gam ymhell ar ôl i'r eiddo ddod yn ôl i ddefnydd fel cartref, llety gwylliau 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 ddarwybod 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.

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

Gwerthu eich cartref gwag

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 melyn 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 sentimentalïaeth 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 o'ch helpu: taigwag@conwy.gov.uk | 01492 574235.

Grant Cartrefi Gwag Cenedlaethol



Os ydych chi'n ystyried prynu eiddo sydd wedi bod yn wag ers 12 mis cofiwch am y Grant Cartrefi Gwag Cenedlaethol.

Gallwch wirio a ydych chi'n gymwys a gwneud cais ar-lein yn <https://www.grantcartrefigwagcenedlaethol.cymru/CY/Apply.aspx>. Mae'r grantiau yn amodol ar argaeledd.

Beth yw llythyr TAW?

Os yw eiddo preswyl wedi bod yn wag am 2 flynedd yn union cyn dechrau ar y gwaith adnewyddu, gall contractwr sydd wedi cofrestru ar gyfer TAW godi cyfradd TAW o 5%.

Mae canllawiau Cyllid a Thollau Ei Fawrhydi yn nodi bod llythyr gan yr Awdurdod Lleol yn cadarnhau bod yr eiddo wedi bod yn wag am y cyfnod cymhwyso yn gwbl dderbyniol. Cyfrifoldeb eich contractwr/contractwyr yw codi'r gyfradd TAW priodol ar gyfer gwasanaethau y maent yn eu darparu ac nid ydym yn gallu cynghori o ran beth sy'n cael ei ystyried fel gwasanaeth cymwys. Gellir dod o hyd i ragor o wybodaeth yma: <https://www.gov.uk/government/publications/vat-notice-708-buildings-and-construction>.

Bydd ein Tîm Cartrefi Gwag yn fodlon eich helpu gyda pharatoi llythyr i gefnogi eich prosiect adnewyddu. Cysylltwch â ni heddiw am fanylion pellach: taigwag@conwy.gov.uk | 01492 574235.



Prynwyr tro cyntaf

A ydych chi'n awyddus i brynu eiddo am y tro cyntaf? Pan fyddwch chi'n dechrau meddwl am brynu eich cartref cyntaf dechreuwch gynllunio gan ystyried y canlynol:

- Dechreuwch gynilo ar gyfer eich blaendal ac ewch ati i adeiladu cronfa arian at raid ar gyfer costau annisgwyl
- Gwiriwch eich sgôr credyd
- Glanhewch eich cyfrif cyfredol
- A fydd arnoch chi angen talu Treth Trafodiadau Tir
- Ewch i gael cyngor gan Gynghorydd Morgais y gellir ymddiried ynddo
- Ceisiwch ddeall yr holl gostau.

Canolbwyntio ar y Benthyciad Troi Tai yn Gartrefi

Benthyciadau di-log o hyd at £35,000 yr uned yn amodol ar argaeledd cyllid a chymhwysedd pan fydd eiddo wedi bod yn wag am 6 mis neu fwy. Bydd benthyciadau wedi'u sicrhau trwy bridiant cyntaf neu ail bridiant gan y Gofrestrfa Tir ac mae uchafswm cymhared benthyciad i werth o 80%. Mae'n rhaid ad-dalu benthyciadau o fewn 2 flynedd os cânt eu gwerthu, neu 5 mlynedd os cânt eu gosod fel llety preswyl yn unig - nid yw'r benthyciad hwn ar gael ar gyfer eiddo a gaiff eu gosod fel llety gwyliau/tymor byr. Codir llog o 6% mewn achosion o ddiffygdlu gan ôl-ddyddio i'r dyddiad lle rhyddhawyd y cyllid ar gyfer y benthyciad yn wreiddiol. Mae ffi isafswm o £295 ar gyfer ymgeisio yn ddibynnol ar y swm a fenthycir.

Nid oes unrhyw gyfyngiadau/rheolau ar y math o denant/lefel rhent gyda'r benthyciad hwn felly eich penderfyniad chi fydd faint o rent i'w godi ac i bwy y byddwch yn rhentu'r eiddo iddo. Fodd bynnag, lle bynnag y bo'n bosibl, gofynnwn fod perchnogion yn ystyried y gyfradd **Lwfans Tai Lleol** ar gyfer maint eu heiddo pan fyddant yn gosod y rhent i sicrhau eu bod yn parhau i fod yn fforddiadwy i amrywiaeth o ymgeiswyr a bod y rhent yn gynaliadwy iddynt yn yr hirdymor.

Cynllun Prydlesu Llety Dros Dro

Oes gennych chi ddiddordeb mewn ymuno â'n Cynllun Prydlesu Llety Dros Dro? Mae'r cynllun hwn yn berffaith ar gyfer landlordiaid sydd eisiau cymryd cam yn ôl ac ymwneud cyn lleied â phosibl gyda thenantiaid.

Bydd eich eiddo'n cael ei brydlesu i Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (CBSC) a bydd yn ffurfio rhan o'i bortffolio 'llety dros dro'. Bydd CBSC yn talu rhent gwarantedig bob mis yn uniongyrchol i chi, ni waeth a yw'r eiddo wedi ei feddiannu ai peidio. Bydd CBSC hefyd yn gwneud iawn am unrhyw ddifrod gan denantiaid heb unrhyw gost nac anghyfleustra i chi.

Byddwch yn cadw'r cyfrifoldeb dros waith atgyweirio cyffredinol landlord (y tu mewn a'r tu allan), newid eitemau sydd wedi gwisgo dros amser (traul normal), cadw tystysgrifau diogelwch nwy a diogelwch trydanol yn gyfredol, trefnu polisi yswiriant landlord blynyddol ac Asesiad Risg Tân a phrofi larymau tân/goleuadau argyfwng/diffoddyddion tân yn rheolaidd (os ydynt yn berthnasol), yn ogystal â sicrhau bod unrhyw Drwydded Tai Amlfeddiannaeth yn ddilys (os yw'n berthnasol).

Mae CBSC yn cyflogi Cartrefi Conwy i ymgymryd â gwaith rheoli dydd i ddydd yr eiddo, ac yn rhan o hyn bydd yn cynnal archwiliadau rheolaidd, yn monitro gweithgarwch tenantiaid yn ofalus ac yn ymdrin ag unrhyw fater ar unwaith. Bydd Cartrefi Conwy hefyd yn gyfrifol am drwsio unrhyw ddifrod a wneir gan denant ac am ymgymryd ag unrhyw waith rhwng tenantiaethau.

Os oes gennych chi ddiddordeb yn y cynllun uchod ac os hoffech drafod ymhellach, cysylltwch â Swyddog Mynediad y Sector Preifat ar prydlesu@conwy.gov.uk.