Bwletin Cartrefi Gwag

Rhifyn 2
Tachwedd 2022

Croeso'n ôl

Dyma'r ail rifyn o Fwletin Cartrefi Gwag Cyngor Conwy. Os na welsoch chi'r un cyntaf, ewch i'w ddarllen ar ein ***gwefan***.

Mae'r gaeaf wedi dod ac felly mae'n bryd i gadw'n gynnes ac yn glyd dan do, cael trefn ar bethau a dechrau cynllunio ar gyfer y misoedd i ddod.

Ydych chi'n berchen ar eiddo gwag sy'n pwyso ar eich meddwl chi o hyd? Ydi'r eiddo'n creu costau ac yn mynd â gormod o'ch amser? Ydych chi wedi meddwl sut olwg fydd ar yr eiddo wedi tywydd garw'r gaeaf? Darllenwch ymlaen i gael gwybod am y gwahanol bethau y gallwn eu cynnig i'ch helpu i roi'ch eiddo at ddefnydd unwaith eto.

Oes yno eiddo gwag yn eich ardal sy'n effeithio arnoch chi? Gallwch ***roi gwybod inni*** am hyn.

Edrychwn ymlaen at glywed oddi wrthoch.

Y Tîm Cartrefi Gwag

Hefyd - Rydym wedi llunio Siarter Cwsmeriaid a Safonau Gwasanaeth Cartrefi Gwag yn ddiweddar sy'n sôn am lefel y gwasanaeth y gallwch ei ddisgwyl gennym ni. Darllenwch y Siarter ***yma***.

Yr angen am dai

Mae yno 1,829 o aelwydydd â chysylltiad lleol* ar y rhestr aros am dai cymdeithasol yng Nghonwy ar hyn o bryd. Pennwyd fod ar bob un o'r aelwydydd hynny angen am dai, ac mae llawer ohonynt yn byw mewn llety anaddas neu heb nunlle i'w alw'n gartref.

Ar unrhyw adeg benodol mae gan y sir tua 2,500 o dai preifat sy'n wag. Nid yw llawer o'r rheiny ond yn wag dros dro, a bydd rhywun yn byw ynddynt eto ymhen ychydig fisoedd. Bydd mwy na 1,500 ohonynt, fodd bynnag - y nifer o dai mewn tref o'r un maint â Llanrwst** - yn dal yn wag am fwy na chwe mis ac am flynyddoedd mewn rhai achosion, tra bo llawer o deuluoedd/aelwydydd yn ei chael yn anodd dod o hyd i rywle fforddiadwy i fyw yn yr ardal.

Efallai mai'r ateb i hyn yw datgloi'r potensial i droi eiddo gwag yn dai.

*Efallai y bydd rhai amgylchiadau pan gaiff unigolyn ei dderbyn ar y gofrestr heb gysylltiad lleol. Gweler y ddolen i'r Polisi Dyraniad Tai Cyffredin i gael rhagor o wybodaeth - Y Polisi Dyraniad Tai Cyffredin (conwy.gov.uk)
**Proffil ardal Llanrwst yng Nghyfrifiad 2001.

Y flwyddyn hyd yn hyn

Nifer yr anheddau a fu'n wag yn hirdymor y preswyliwyd ynddynt eto rhwng 1.4.2022 a 31.9.2022 - 20

Nifer yr anheddau a fu'n wag yn hirdymor a ddaeth yn dai fforddiadwy rhwng 1.4.2022 a 30.9.2022 - 2

Costau tai gwag

Rai blynyddoedd yn ôl fe gyfrifodd Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig y gallai eiddo gwag gostio cymaint ag £8,250 y flwyddyn i'r perchennog ar gyfartaledd, gan gynnwys pethau fel colli rhent, dirywiad, fandaleiddio, yswiriant a diogelwch.

Wrth i'r cynnydd mewn costau byw effeithio ar bob agwedd ar ein bywydau, mae'n anochel y bydd y swm hwnnw wedi cynyddu ac felly mae'n gwneud synnwyr i geisio cwtogi ar gostau ac efallai creu incwm o eiddo gwag os oes modd.

Yn ogystal â hynny codir Premiwm Cartrefi Gwag o 50% ar ben Treth y Cyngor ar gyfer eiddo a fu'n wag am fwy na deuddeg mis.

Mae Llywodraeth Cymru wedi rhoi sêl bendith i Awdurdodau Lleol godi hyd at 300% ar ben y dreth gyngor arferol. Fel arfer codir £1,193 y flwyddyn am eiddo Band C, ond gyda 300% yn ychwanegol byddai'r tâl blynyddol yn £4,772. Er nad yw'r premiwm wedi codi eto yng Nghonwy, gallai unrhyw gynnydd mewn blynyddoedd i ddod gael effaith fawr ar eiddo sy'n dal yn wag.

Cadw gwerth eich eiddo gwag

Yn ogystal â'r costau y soniwyd amdanynt, mae perygl hefyd y gall eiddo gwag fod yn darged hawdd ar gyfer fandaliaeth, llosgi bwriadol ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Os bydd hynny'n digwydd gallai'r eiddo golli ei werth mewn dim o dro, gallai pobl ddwyn gosodiadau a ffitiadau o'r tu mewn a gallai'r eiddo fynd a'i ben iddo nes bod angen cryn wariant ac ymdrech i'w wneud yn addas i fyw ynddo yn y dyfodol.

Heb fynd i'r afael â mân waith trwsio yn gynnar gall problemau mawr ddatblygu mewn eiddo gwag, a gallai rhywbeth fel peipen yn gollwng neu'n byrstio, neu ddifrod i'r to, beri i'r adeilad cyfan fynd a'i ben iddo'n sydyn iawn.

Yn aml nid oes modd cael morgais ar gyfer eiddo fel hyn a gallai fod yn anodd ichi ei werthu oherwydd hynny. Gallech fynd i ecwiti negyddol ar unrhyw fenthyciadau yn erbyn yr eiddo.

Y ffordd hawddaf o osgoi problemau fel hyn yw dod o hyd i rywun i fyw yn yr eiddo cyn gynted ag y bo modd ar ôl iddo ddod yn wag.

Gostyngiad TAW

Yn y rhifyn cyntaf o'r Bwletin fe soniom y gellid hawlio cyfradd TAW ostyngol o 5% ar gyfer costau adnewyddu eiddo a fu'n wag am o leiaf dwy flynedd cyn i'r gwaith adnewyddu ddechrau. Ers mis Ebrill 2022 rydym wedi anfon 13 o lythyrau at berchnogion i'w gwahodd i gysylltu â ni i drafod hyn ymhellach. Rydym hefyd wedi anfon pump o lythyrau y gellid eu darparu i'r contractwr i gadarnhau am ba hyd y bu eiddo'n wag. Y contractwr sy'n gyfrifol am godi'r gyfradd TAW gywir. Os credwch bod eich eiddo gwag yn gymwys am ostyngiad TAW, cysylltwch â ni. Fe welwch ein manylion ar ddiwedd y Bwletin.

Canol trefi

Wrth adfywio canol trefi mae Cyngor Conwy o blaid dull sy'n seiliedig ar dai a gallai fod grantiau ar gael i adnewyddu/ailwampio unedau preswyl ynghanol rhai trefi, neu greu rhai newydd.

Gallai fod grantiau o hyd at £20,000 yr uned fod ar gael ar gyfer eiddo a fu'n wag am chwe mis neu fwy, ac mae'n rhaid i'r perchennog gyfrannu 30% at gostau'r gwaith.

Wrth wneud unrhyw waith mae'n rhaid bodloni safonau penodol Llywodraeth Cymru ac mae'n rhaid bod yr eiddo ar gael i gartrefu aelwydydd digartref am gyfnod o bum mlynedd am rent fforddiadwy yn ôl y lwfans tai lleol.

Gellir gosod eiddo naill ai drwy asiantaeth gosod tai cymdeithasol neu ymuno â chynllun prydlesu preifat Cyngor Conwy (i'w ddefnyddio fel llety dros dro).

Pan ddaw'r pum mlynedd i ben ni chyfyngir ar y math o denantiaeth na lefel y rhent, ond gellir dal ati â'r gwasanaethau rheoli os gwneir cais am hynny.

Ffyrdd o ddod o hyd i eiddo gwag ar werth

Mae llawer o bobl yn ein holi ynglŷn â phrynu eiddo gwag fel bod modd iddynt elwa ar rain o'n grantiau/benthyciadau ar gyfer gwaith adnewyddu. Yn anffodus, oherwydd y Rheoliad Diogelu Data Cyffredinol, ni allwn rannu manylion perchnogion yr eiddo, ond mae yno ffyrdd ichi ddod o hyd i'r wybodaeth eich hun.

1. Cadwch olwg ar restri eiddo gwerthwyr tai - gellir gweld a yw eiddo'n wag drwy edrych ar y lluniau'n aml iawn (hynny yw, os nad oes dodrefn na phethau yn y gegin a'r ystafell ymolchi), ac weithiau bydd yr hysbyseb yn nodi "dim cadwyn"; fel arall gallwch holi'r gwerthwr tai
2. Cadwch olwg ar restri ocsiwn, sy'n ffordd dda o werthu eiddo heb gadwyn, neu eiddo y mae angen gwaith arno, ac felly mae'n debyg y dewch chi o hyd i lawer o dai gwag ar werth
3. Cofrestrwch â gwerthwyr tai lleol a gofynnwch am gael mynd ar eu rhestr ymgeiswyr er mwyn cael gwybod yn gynnar am eiddo newydd ar werth. Gallwch hefyd gofrestru i gael negeseuon gan wefannau gwerthu tai
4. Gyrrwch o amgylch yr ardal a phostiwch nodynnau drwy ddrysau tai - cofiwch nad yw'r ffaith fod golwg wag ar eiddo'n golygu nad oes neb yn byw ynddo, a byddwch yn barchus wrth fynd ar dir preifat; fel arall, gallwch dalu swm bach i weld cofnodion y Gofrestrfa Tir a chael enw a manylion cyswllt y perchennog, ac ysgrifennu atynt yn uniongyrchol i ofyn a ydynt yn dymuno gwerthu
5. Rhowch wybod i bobl eich bod yn chwilio am eiddo gwag a gofynnwch iddynt roi gwybod ichi os ydynt yn clywed am unrhyw dai gwag a fydd yn dod ar werth yn yr ardal. Gall gwybodaeth leol fod yn werthfawr dros ben.

Gosod eiddo gwag ar rent

Rhentu Doeth Cymru / Rent Smart Wales

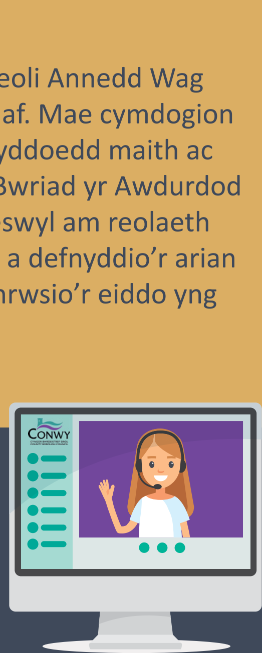
Oes gennych chi eiddo gwag y gallech ei osod ar rent? Mae gofyn i landlordiaid yn y sector preifat fodloni amryw rwymedigaethau ond gall Cyngor Conwy eich cynorthwyo a'ch cefnogi â'r rhain a'ch helpu i sicrhau eich bod yn cydymffurfio ag unrhyw ddeddfwriaeth newydd. Os nad ydych wedi gosod yr eiddo ar rent o'r blaen, bydd arnoch angen ei gofrestru â Rhentu Doeth Cymru (ac adnewyddu'r cofrestriad bob pum mlynedd). Mae'n rhaid i bwy bynnag sy'n rheoli'r denantiaeth gael trwydded Rhentu Doeth Cymru hefyd (mae asiantau gosod eisoes wedi'u trwyddedu). Os hoffech chi gael rhestr o'r asiantau lleol sy'n medru darparu gwasanaethau gosod tai, rhowch wybod inni.

Bydd arnoch angen sicrhau hefyd eich bod yn cael yswiriant addas fel landlord a chaniatâd y benthyciwr morgais i osod yr eiddo, bod y llety'n bodloni gofynion y System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai a bod gan yr eiddo dystysgrif perfformiad ynni â sgôr E neu well. Dylech hefyd fod yn ymwybodol o'r Ddeddf Rhentu Cartrefi a ddaw i rym fis Rhagfyr 2022.

Gorfodi

Mae gan Gynghorau bwerau gorfodi ar gyfer mynd i'r afael ag eiddo gwag sy'n achosi trafferthion, gan gynnwys pethau fel llygod, troseddu, ymddygiad gwrthgymdeithasol, defnyddio cyffuriau, sgwatio a llosgi bwriadol. Er bod yn well gan Gonwy weithio gyda pherchnogion eiddo gwag er mwyn eu cymell a'u hannog i fynd i'r afael â'r broblem eu hunain, a bod hynny er budd y perchnogion gan amlaf, pan nad yw hynny'n bosib rhoddir ystyriaeth o ddifrif i gymryd camau gorfodi er mwyn mynd i'r afael ag eiddo sy'n peri trafferthion a'u rhoi at ddefnydd unwaith eto.

Rydym wrthi'n gweithio ar Orchymyn Rheoli Annedd Wag ar gyfer byngalo a fu'n wag ers 2015 o leiaf. Mae cymdogion wedi bod yn cwyno am yr eiddo ers blynyddoedd maith ac ni fu modd cael gafael ar y perchennog. Bwriad yr Awdurdod Lleol yw ymgeisio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am reolaeth dros yr eiddo, gyda'r nod o'i osod ar rent a defnyddio'r arian i dalu am unrhyw gostau adnewyddu a thrwsio'r eiddo yng nghyfnod y Gorchymyn.



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***.