

Canllaw perchennog eiddo i



Gartrefi Gwag

Datgloi potensial eiddo segur
Bro Morgannwg



www.valeofglamorgan.gov.uk/emptyhomes



Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg.
The document is available in English.



Cynnwys...

1 Cyflwyniad

2 Benthyciadau eiddo gwag

3 Gostyngiadau TAW ar gyfer eiddo gwag

4 Rhentu Doeth Cymru

5 Dewisiadau rhentu

- Prydlesu neu osod eich eiddo drwy Landlord Cymdeithasol Cofrestredig
- Dewisiadau tai a rhentu drwy Gyngor Bro Morgannwg
- Rhentu eich eiddo drwy asiantaeth gosod tai preifat

6 Dewisiadau gwerthu

- Sut y gall Cyngor Bro Morgannwg gynorthwyo
- Gwerthu eiddo drwy asiant tai
- Gwerthu eiddo drwy ocsiwn

7 Camau gorfodi

1

Cyflwyniad

Beth yw cartref gwag?

Mae Llywodraeth Cymru ac Awdurdodau Lleol yn diffinio cartref gwag fel annedd sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy. Gall fod nifer o resymau pam mae eiddo yn wag ac mae Cyngor Bro Morgannwg yn ymrwymedig i weithio gyda pherchnogion i ddod o hyd i atebion i aildddefnyddio cartrefi gwag.

Sut i nodi Eiddo Gwag?

Mae eiddo gwag hirdymor fel arfer yn hawdd ei nodi gan ei fod o bosib wedi'i esgeuluso neu mewn cyflwr gwael iawn. Gall rhai arwyddion amlwg gynnwys:

- Llawer iawn o lythyron heb eu casglu yn cronni y tu fewn i'r drws ffrynt
- Gardd yn tyfu'n wyllt neu wastraff yn cael ei adael neu'n cronni yn yr eiddo
- Arwyddion o gyflwr gwaith a difrod allanol e.e. ffenestri wedi torri, to wedi torri
- Eiddo wedi'i orchuddio gan bren

Pam aildddefnyddio cartref gwag?

I berchnogion

Ceir nifer o fuddiannau o aildddefnyddio eich eiddo, y rhai amlycaf i berchnogion yw'r rhai ariannol canlynol:

- Derbyn incwm o rentu, prydlesu neu werthu eich eiddo
- Mae eiddo yn fwy tebygol o gadw ei werth cyfalaf os oes pobl yn byw ynddo ac os yw'n cael ei gynnal a'i gadw



I'r gymuned ehangach

Ceir hefyd nifer o fuddiannau i'r gymuned gan gynnwys:

- Cyfrannu at farchnadoedd tai cytbwys a chadarn a chynaliadwyedd cymunedol;
- Cynyddu'r cyflenwad tai fforddiadwy o ansawdd da;
- Gwella hyfywedd a bywiogrwydd yr ardal;
- Lleihau'r perygl o fandaliaeth, llosgi bwriadol neu sgwatio ac ofn trosedd.

Bydd mynd i'r afael â chartrefi gwag a'u hailddefnyddio yn cael effaith gadarnhaol ar berchnogion eiddo gwag ac ar drigolion Bro Morgannwg, gan gynnwys pobl sydd ag angen tai a'r gymuned ehangach y mae cartrefi gwag yn aml yn achosi problem iddi.

Sut y gellir aildefnyddio cartref gwag?

Gellir aildefnyddio cartref gwag drwy werthu neu rentu'r eiddo. Mae Cyngor Bro Morgannwg yn cynnig nifer o fentrau i gefnogi perchnogion i aildefnyddio'r cartrefi gwag hyn a gall roi cyngor neu gymorth i chi wrth wneud hyn.

Deallwn fod rhai cartrefi yn cael eu gadael yn wag gan eu bod yn cael eu defnyddio fel ail gartrefi neu fel cartrefi gwyliau, ac efallai na fydd angen cymorth felly

Â phwy y gallaf gysylltu os oes gennyf unrhyw ymholiadau

Os oes gennych unrhyw ymholiadau yn ymwneud â chartref gwag, cysylltwch â 01446 704721, neu anfonwch e-bost at housingloans@valeofglamorgan.gov.uk.

Fel arall, gallwch ysgrifennu at y Swyddog Cartrefi Gwag a Benthyciadau, Adfywio a Chynllunio, Cyngor Bro Morgannwg, Llawr Cyntaf Swyddfa'r Dociau, Heol yr Isffordd, y Barri, CF63 4RT



2 Benthyciadau Eiddo Gwag (di-log!)

Beth yw Benthyciadau Eiddo Gwag?

Mae Benthyciadau Eiddo gwag yn fenthyciadau di-log sydd ar gael er mwyn galluogi adfywio a gwella eiddo unigol neu drosi eiddo gwag yn nifer o unedau, fel eu bod yn addas i'w defnyddio fel llety preswyl.

Ceir dau fath o Fenthyciadau Eiddo Gwag:

- Benthyciadau Landlordiaid
- Benthyciadau Perchen-feddianwyr Eiddo Gwag

I fod yn gymwys, mae'n rhaid i'r ymgeisydd:

- Fod yn 18 oed neu'n hŷn ar ddyddiad cyflwyno'r cais am fenthyciad;
- Bod yn unigolyn neu'n gwmni sydd eisoes yn berchen ar eiddo gwag neu sy'n ystyried prynu eiddo gwag ym Mro Morgannwg;
- Darparu gwybodaeth ariannol berthnasol: unigolion (3 mis o slipiau cyflog), elusennau (3 blynedd o gyfrifon), a chwmnïau/busnesau (3 blynedd o gyfrifon);
- Peidio â chael dyled â Chyngor Bro Morgannwg neu gostau i'w talu yn erbyn yr eiddo;
- Bod â gwiriad credyd boddhaus ac
- Mae'n rhaid talu'r ffi ymgeisio berthnasol i Gyngor Bro Morgannwg wrth gyflwyno'r cais terfynol.

I fod yn gymwys, mae'n rhaid i'r eiddo gydymffurfio â'r canlynol:

- Wedi bod yn wag am o leiaf 6 mis; ;
- Cael caniatâd cynllunio os yw'r benthyciad ar gyfer trosi eiddo masnachol gwag yn llety preswyl;

- Bod yn addas, ym marn yr Awdurdod, ar gyfer llety cymdeithasol neu breifat; neu i'w werthu ar adeg ymgeisio;
- Wedi'i adnewyddu i safon resymol, gan gydymffurfio â'r holl Reoliadau Adeiladu a Chaniatâd Cynllunio perthnasol. Ni ddylai fod unrhyw beryglon difrifol a dylai gydymffurfio â'r Safon Troi Tai'n Gartrefi ar ôl gorffen y gwaith;
- Bod yn addas i fyw ynddo ar unwaith, boed i'w werthu (benthyciad i werthu) neu i'w osod (benthyciad i'w osod) ar ôl gorffen y gwaith;
- Peidio â bod yn destun Gorchymyn Dymchwel o dan y Deddfau Tai ac Adran 77 y Ddeddf Adeiladu;
- Peidio â bod wedi derbyn cymorth am yr un gwaith yn ystod y 10 mlynedd flaenorol;
- Peidio â bod yn destun hawliad yswiriant neu hawliad drydydd parti
- Peidio â chynnwys gwaith y tu allan i gwrtil yr eiddo oni bai ei fod yn ymwneud â darparu gwasanaethau hanfodol megis dŵr, nwy neu drydan.

A yw'r benthyciadau wedi'u gwarantu?

Ydy. A Mae'n rhaid i fenthyciadau cymeradwy fod wedi'u gwarantu gan dâl ariannol cyntaf neu ail dâl ariannol yn erbyn yr eiddo. Os oes morgais ar yr eiddo yn barod, bydd Cyngor Bro Morgannwg angen cydsyniad y benthycwyr i warantu'r tâl.

Beth yw uchafswm y benthyciad y gallaf ymgeisio amdano?

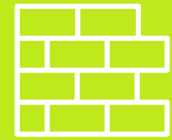
Mae benthyciad o £35,000 fesul eiddo neu uned ar gael. O ran Benthyciadau Landlordiaid, byddai hyn hyd at uchafswm o £250,000 (10 eiddo) fesul ymgeisydd e.e. uchafswm y benthyciad ar gael i adnewyddu/creu 3 fflat mewn un eiddo fyddai £105,000 (3 x 35,000).
O ran benthyciadau Perchen-feddianwyr Eiddo Gwag, uchafswm y benthyciad fydd £35,000.



e.e:

gwerth cyfredol = £100,000
+ **morgais = £65,000**
benthyciad mwyaf = £15,000

£80,000



Bydd uchafswm o 80% benthyciad i werth, yn seiliedig ar werth a chyflwr presennol yr eiddo a gynigir fel gwarant, wedi'i gefnogi gan brisiad annibynnol gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig a chwiliad tir awdurdod lleol.

Felly, os oes gennych chi forgais presennol gwerth £65,000 ar eiddo sydd â gwerth o £100,000 ar y farchnad, yna uchafswm y benthyciad y gellir ei gymeradwyo yw £15,000; £65,000 & £15,000 = £80,000 (Uchafswm 80% Benthyciad i werth).

Mewn achosion penodol, gall fod yn bosibl i eiddo arall gael ei ddefnyddio fel gwarant ar gyfer y benthyciad. Pan fo cost y gwaith yn fwy na gwerth y benthyciad, yna mae'n rhaid i'r ymgeisydd allu dangos fod ganddo ddigon o arian i gwblhau'r datblygiad

Gall cyllid fod ar gael mewn rhandaliadau, er enghraifft, 50% o flaen llaw er mwyn darparu cyfalaf gweithio a 50% pan fod cynnydd rhesymol wedi'i wneud. Cytunir hyn gyda'r Swyddog Cartrefi Gwag a Benthyciadau a chaiff ei amlinellu yn y Cytundeb Cyfleuster Benthyciad.

Beth sy'n rhaid i mi ei wneud gyda'r eiddo neu unedau ar ôl gorffen y gwaith?

Gallwch naill ai osod yr eiddo/unedau, gwerthu'r eiddo/unedau i berchennog newydd neu gallwch fyw yn yr eiddo eich hun fel eich prif gartref.

A oes rhaid cynnal y gwaith/adnewyddu i unrhyw fath o safonau?

Oes. Mae'n rhaid cynnal y gwaith yn unol â chaniatâd cynllunio neu gymeradwyaeth rheoliad adeiladu a wneir mewn cysylltiad â'r eiddo. Bydd Swyddog Iechyd yr Amgylchedd yn cynnal asesiad annedd ar ôl cyflwyno cais am fenthyciad. Bydd hyn yn nodi peryglon posibl a fydd angen mynd i'r afael â nhw a'u lleihau yn ystod y broses adnewyddu. Os mai'r bwriad yw gosod yr eiddo, bydd rhaid mynd i'r afael â phob perygl categori 1 a'u lleihau i lefel dderbyniol cyn gosod yr eiddo.



Beth yw'r gyfradd llog ar gyfer y benthyciad?

Mae'r benthyciad yn ddi-log. Fodd bynnag, pe torrir amodau'r benthyciad, gall Cyngor Bro Morgannwg fynnu taliad ar unwaith a chodi llog ar y Gyfradd Genedlaethol Safonol sydd ar waith ar adeg y benthyciad neu ar gyfradd a amlinellir yn y Cytundeb Cyfleuster Benthyciad.

Benthyciadau Landordiaid Eiddo Gwag

A oes unrhyw amodau ynghlwm wrth gymeradwyo'r benthyciad?

- Mae'n rhaid i chi wneud y gwaith adnewyddu/atgyweirio o fewn y cyfnod amser cytunedig.
- Mae'n rhaid i'r eiddo/unedau fod ar gael i'w gwerthu o fewn cyfnod rhesymol ar ôl cwblhau'r gwaith (12 wythnos), ac os nad ydynt, yna efallai y bydd yn rhaid ad-dalu'r benthyciad.
- Mae'n rhaid ad-dalu'r benthyciad ar y dyddiad a nodir yn eich Cytundeb Cyfleuster Benthyciad neu cyn hynny.
- Bydd tâl ariannol yn cael ei godi ar yr eiddo drwy gydol oes y benthyciad.
- Gwiriad credyd boddhaus.

Pryd bydd rhaid i mi ad-dalu'r benthyciad?

- Os ydych yn adnewyddu eiddo sydd i'w werthu, mae'n rhaid ad-dalu'r benthyciad pan werthir yr eiddo neu hyd at 2 flynedd o ddyddiad cymeradwyo'r benthyciad, pa bynnag un sydd gynharaf.
- Os bydd yr eiddo/unedau ar gael i'w gosod, mae'n rhaid ad-dalu'r benthyciad o fewn 5 mlynedd o ddyddiad cymeradwyo'r benthyciad. Fodd bynnag, os caiff yr eiddo ei osod trwy Gynllun Tenantiaeth Gymorth y Fro neu gynllun cyfatebol, gellir gosod y cyfnod benthyciad i 10 mlynedd.
- Gellir ad-dalu pob benthyciad yn gynharach os dymuna'r ymgeisydd wneud hynny.

A oes unrhyw ffioedd yn gysylltiedig â chyflwyno'r benthyciad?

Bydd ffi weinyddol yn seiliedig ar swm y benthyciad:

£590 ar gyfer benthyciad ar 1 uned breswyl

Bydd £50 ychwanegol yn daladwy ar gyfer pob uned ychwanegol a gynhwysir yn y cais am fenthyciad

(i'w adnewyddu neu ei greu)

Er enghraifft, os ydych yn trawsnewid annedd bresennol yn 6 fflat, y ffi weinyddol fydd:

$$\text{£590} + (5 \times \text{£50}) = \text{£840}$$



Benthyciad Perchen-feddiannwr Eiddo Gwag

A oes unrhyw amodau ynghlwm wrth gymeradwyo'r benthyciad?


- Mae'n rhaid i chi gynnal y gwaith adnewyddu/atgyweirio o fewn y cyfnod amser cytunedig.
- Mae'n rhaid i'r perchennog fyw yn yr eiddo o fewn cyfnod rhesymol o amser ar ôl cwblhau'r gwaith (12 wythnos), ac os nad ydyw, yna efallai y bydd rhaid ad-dalu'r benthyciad.
- Bydd tâl ariannol yn cael ei wneud ar yr eiddo drwy gydol oes y benthyciad.

Pryd fydd rhaid i mi ad-dalu'r benthyciad?

- Ad-delir swm y benthyciad mewn rhandaliadau misol dros uchafswm cyfnod o 5 mlynedd (60 mis). Felly, os bydd angen benthyciad gwerth £7,000 dros gyfnod o 5 mlynedd, cyfrifir yr ad-daliadau misol fel a ganlyn:
$$£7,000 / 60 = £117$$
- Gellir ad-dalu'r holl fenthyciadau yn gynharach os dymuno'r ymgeisydd wneud hynny.

A oes unrhyw ffioedd yn gysylltiedig â chyflwyno'r benthyciad?

Ar gyfer Benthyciad Perchen-feddiannwr Eiddo Gwag, y ffi weinyddol sy'n daladwy gan yr ymgeisydd yw £295



Mae gennyf ddiddordeb mewn ymgeisio am fenthyciad, beth yw'r cam nesaf?

Bydd angen i chi gysylltu â'r Swyddog Cartrefi Gwag a Benthyciadau a bydd Pecyn Ymgeisio yn cael ei anfon atoch chi. Ar ôl derbyn eich Ffurflen Gais wedi'i llenwi a'r dogfennau ategol perthnasol, byddwn yn cysylltu â chi i drefnu Asesiad Annedd yn yr eiddo a bydd Amserlen Waith yn cael ei drafftio.

Ni fydd unrhyw waith a wnaed cyn yr Asesiad Annedd yn gymwys am fenthyciad cymorth. Fe'ch cynghorir i beidio â dechrau unrhyw waith a nodwyd tan eich bod wedi derbyn cadarnhad bod y benthyciad wedi'i gymeradwyo.



I gael rhagor o wybodaeth:
www.valeofglamorgan.gov.uk/housingloans

Bydd y Swyddog Cartrefi Gwag a Benthyciadau yn fwy na bodlon i drafod eich dewisiadau a'r broses Benthyciadau Tai gyda chi.

Dengys y manylion cyswllt ar ddiwedd y llyfryn hwn.





3 Gostyngiadau TAW i gartrefi gwag

Os ydych yn bwriadu aildddefnyddio eiddo gwag nad oes unrhyw un wedi byw ynddo yn ystod y 2 flynedd cyn i'ch gwaith gychwyn, ac sy'n eiddo yr ydych yn bwriadu ei ddefnyddio at 'ddiben preswyl perthnasol' yn unig, gallwch fod yn gymwys am gyfradd TAW ostyngedig.

Pa ostyngiadau TAW y gallaf eu cael?

Hysbysiad TAW 708 (Adeiladu) (Cyllid a Thollau EM) – Gall cartrefi gwag nad oes unrhyw un wedi byw ynddynt am ddwy flynedd fod yn gymwys i gael lefel ostyngedig o TAW (5%) ar gyfer gwaith adeiladu. Gall hyn fod yn ostyngiad sylweddol yng nghostau cyffredinol y gwaith o aildddefnyddio'r eiddo.

Hysbysiad TAW 708/9 (Deunyddiau Arbed Ynni) (Cyllid a Thollau EM) – Mae cyfraddau TAW gostyngedig hefyd yn berthnasol i osod nifer o fesurau effeithlonrwydd-ynni neu arbed ynni. Gall y gostyngiadau hyn fod yn berthnasol i waith i aildddefnyddio eiddo gwag.

Sut y gall Cyngor Bro Morgannwg fod o gymorth?

Ar gais, gall y Swyddog Cartrefi Gwag a Benthyciadau ysgrifennu llythyr swyddogol at berchennog yr eiddo yn cadarnhau pa mor hir y mae'r eiddo wedi bod yn wag. Gall cwmnïau/masnachwyr ofyn am lythyr o'r fath cyn gwneud cais am y TAW gostyngedig gan y gall Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi ofyn amdano. Os ydych chi angen i'r llythyr hwn gael ei anfon atoch chi, cysylltwch â Swyddog Cartrefi Gwag a Benthyciadau gan ddefnyddio'r manylion cyswllt ar ddiwedd y llyfryn hwn.

Gyda phwy sydd angen i mi gysylltu i gael rhagor o wybodaeth?

Ffoniwch Linell Gyngor Genedlaethol Cyllid a Thollau a Chartref EM ar 0845 010 9000. Fel arall, darllenwch y wybodaeth yn www.gov.uk/government/publications/vat-notice-708-buildings-and-construction.

Ffaith:

Gall cartrefi gwag nad oes unrhyw un wedi byw ynddynt am ddwy flynedd fod yn gymwys i gael lefel ostyngedig o TAW (5%) ar gyfer gwaith adeiladu.



4 Rhentu Doeth Cymru

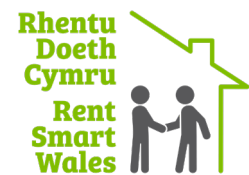
Dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014, mae rhwymedigaethau cyfreithiol newydd ar landlordiaid sydd ag eiddo rhent yng Nghymru. Mae gwefan Rhentu Doeth Cymru www.rhentudoeth.llyw.cymru/cym/ yn esbonio'r rhwymedigaethau hyn a bydd yn eich helpu chi i ddeall y broses.

Cofrestru Landlordiaid Mae hi'n ofynnol i unrhyw landlord sydd ag eiddo rhent yng Nghymru a rentir ar denantiaeth sicr, tenantiaeth byrddaliad sicr neu denantiaeth reoleiddiedig, gofrestru. Pennir pwy sydd angen cofrestru eiddo yn seiliedig ar sut y caiff ei berchen. Caiff pob cofrestriad ei gwblhau gyda Rhentu Doeth Cymru ac yn para 5 mlynedd.

Trwyddedu Landlordiaid Nid oes angen trwydded ar landlordiaid nad ydynt yn rhan o'r gwaith o sefydlu tenantiaethau a rheoli eu heiddo rhent; fodd bynnag mae'n rhaid iddynt ddefnyddio asiant trwyddedig a chofrestru fel landlord gan ddatgan eu hasiant wrth gofrestru. Mae hi'n ofynnol i landlordiaid sy'n gosod eu heiddo rhent ac yn cyflawni tasgau rheoli mewn perthynas â nhw yng Nghymru, ymgymryd â hyfforddiant ac ymgeisio am drwydded. Yn aml, disgrifir landlordiaid o'r fath fel rhai sy'n 'hunan-reoli'. Gellir cwblhau hyfforddiant drwy Rhentu Doeth Cymru (cyrsiau ar-lein neu mewn ystafell ddosbarth) neu un o'i Ddarparwyr Hyfforddiant Cymeradwy Allanol, a gellir eu gwneud mewn ystafell ddosbarth neu ar-lein. Fel arfer mae hyfforddiant ar-lein yn rhatach na chwrs mewn ystafell ddosbarth. Mae'r drwydded landlord yn para 5 mlynedd.

*I gael rhagor o wybodaeth, ewch i wefan
Rhentu Doeth Cymru ar*

www.rhentudoeth.llyw.cymru/cym



Ffeithiau:

Dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014, mae rhwymedigaethau cyfreithiol newydd ar landlordiaid sydd ag eiddo rhent yng Nghymru.



5

Dewisiadau Rhentu

Prydlesu neu osod eich eiddo drwy Gymdeithas Dai/ Landlord Cymdeithasol Cofrestredig

Nod Cymdeithasau Tai/ Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yw cynyddu nifer yr eiddo sydd ar gael i'w rhentu. Mae gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig brofiad o osod eiddo a gall fod diddordeb ganddynt yn prydlesu eiddo neu reoli'r gwaith o osod eiddo yn y sector cyhoeddus. Gall Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gynnig cymorth proffesiynol i unrhyw landlord sector preifat. Gallai fod o gymorth penodol i:

- Landlordiaid newydd
- Landlordiaid Prynu i osod
- Perchnogion sydd wedi etifeddu cartrefi
- Landlordiaid Absennol ac ati

Mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig nid er elw a chânt eu rheoli gan Lywodraeth Cymru. Mae'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig canlynol yn gweithio mewn partneriaeth â Chyngor Bro Morgannwg.



Cymdeithas Tai
Wales and West
www.wwha.co.uk



Cymdeithas Tai
Newydd
www.newydd.co.uk



Cymdeithas Tai
Unedig Cymru
<http://emptyhomeswales.co.uk>



Cymdeithas Tai Hafod
(Prydlesu a Gosod Cartrefi Hafod)
www.hafod.org.uk



Cymdeithas Tai Hafod
(Prydlesu a Gosod Cartrefi Hafod)
www.hafod.org.uk 0800 0248968

Prydlesu – Rhent wedi'i warantu am hyd at 3 blynedd, hyd yn oes pan fo'r eiddo'n wag; dim cyfrifoldeb rheoli, telir am waith atgyweirio dydd i ddydd.

Gosod – Gwerthusiad am ddim o'r farchnad, tîm achrededig profiadol, rheolaeth lawn neu ganfod tenant yn unig.

Amdanom ni:

Mae gennym dros 50 mlynedd o brofiad o reoli eiddo a thenantiaethau. Gallwn gynnig gwasanaeth cynhwysfawr i chi a sicrwydd ein bod yn rhan o Gymdeithas Tai Hafod sy'n rheoli mwy na 4500 o gartrefi. Rydym yn drwyddedig o dan gynllun Rhentu Doeth Cymru, fel nad oes rhaid i chi fod. Mae dal angen i chi gofrestru fel landlord preifat.

Ar hyn o bryd rydym yn cynnig y gwasanaethau canlynol i Landlordiaid Preifat:

- Cynllun gosod cymdeithasol
- Asiant Gosod
- Llety a gwasanaethau prydlesu i'r digartref
- Rhanberchnogaeth
- Cynllun Ffoaduriaid Syria



Cymdeithas Tai United Welsh
<http://emptyhomeswales.co.uk>
 02920 858140

Cartrefi Gwag Cymru – gallu ariannu a gwneud y gwaith i'ch eiddo drwy gynllun prydlesu.

Byddwn yn prydlesu'r eiddo gennych chi ac yn rheoli'r denantiaeth gan gynnwys gwaith atgyweirio a chynnal a chadw

Defnyddir yr incwm rhent a dderbynnir yn ystod tymor y brydles i dalu costau'r gwaith.

Ar ôl derbyn cost y gwaith, gallwn barhau i rentu'r eiddo ar eich rhan os dymunwch. Yn yr achos hwn, byddwn yn rhoi'r incwm rhent i chi gan dynnu ein ffi reoli.

Pecyn Rheoli Tenantiaeth: Unwaith y bydd eich eiddo yn barod i'w osod, byddwn yn rheoli'r Broses i gyd.



Cymdeithas Tai
Newydd
www.newydd.co.uk
 0303 040 1998

Amdanom ni: Rydym yn landlord cyfrifol sydd â mwy na 40 mlynedd o brofiad yn y sector tai. Ar hyn o bryd rydym yn rheoli bron 3,000 o gartrefi i'w rhentu a'u gwerthu ar draws De a Chanolbarth Cymru.

Ein gweledigaeth: Darparu cartrefi fforddiadwy o ansawdd a chefnogi cymunedau cynaliadwy gan ddarparu gwasanaethau gwych i'n tenantiaid a'n cwsmeriaid.

Yr hyn y gallwn ei gynnig: Mae gennym y profiad a'r arbenigedd i gynnig amrywiaeth o wasanaethau i berchnogion cartrefi gwag, gan gynnwys dod o hyd i denant a gwasanaeth rheoli llawn. Os bydd eich eiddo angen unrhyw waith adnewyddu, boed yn waith addurno neu waith mwy sylweddol, gallem eich cynorthwyo chi â'r broses hon i ddod o hyd i dendrau cystadleuol, rheoli'r gwaith, prydlesu'r eiddo gennych chi a'ch helpu chi i wneud ceisiadau am unrhyw fenthyciadau a all fod ar gael.

Dewisiadau Tai a Rhent drwy Gyngor Bro Morgannwg

Nod Cyngor Bro Morgannwg yw sicrhau bod gan breswylwyr yn y Fro fynediad at y dewisiadau tai mwyaf addas sydd ar gael iddynt, yn ogystal â gwybodaeth amdanynt. Mae'r Cyngor yn cynnig gwybodaeth am rentu preifat a Chynllun Tenantiaeth â Chymorth y Fro, rhentu cymdeithasol drwy'r Cyngor a Chymdeithasau Tai partner (HOMES4U), tai fforddiadwy a'r cynllun perchnogaeth cost isel.

Cynllun Tenantiaeth â Chymorth y Fro

Mae'r tîm Atebion Tai wedi meithrin perthynas gref â rhai landlordiaid rhentu preifat dros y blynyddoedd, ac mae landlordiaid bellach yn galw'r adran yn uniongyrchol pan fo ganddynt eiddo ar gael i'w rentu. Mae yna restr gynhwysfawr o gleientiaid yn aros am eiddo fforddiadwy, ac mae landlordiaid sy'n chwilio am denantiaid hirdymor ar gyfer eu heiddo preifat yn cysylltu â'r Swyddog Caffael Sector Rhent Preifat a leolir yn y tîm Atebion Tai. Yna gall y tîm nodi tenantiaid addas i fynd i weld yr eiddo.

Mae gan dîm Atebion Tai Bro Morgannwg becynnau landlordiaid ar gael sydd llawn gwybodaeth am Gynllun Tenantiaeth â Chymorth y Fro (VATS) a'r gwasanaeth y gall y tîm ei ddarparu. Mae'r cynllun VATS yn ceisio cynorthwyo cleientiaid sy'n ddigartref neu sydd dan fygythiad o ddigartrefedd gan roi cymorth ariannol iddynt sicrhau eiddo rhentu preifat, drwy efallai ddarparu rhent ar gyfer y mis cyntaf ymlaen llaw a / neu dystysgrif gwarant bond.

I ofyn am becyn landlordiaid,
anfonwch e-bost **VATS@valeofglamorgan.gov.uk**.
Fel arall, gallwch ffonio **01446 709302**
i ofyn i gael un wedi'i bostio i chi.

Cymerwch olwg

*I wirio a yw asiantaeth yn Drwyddedig drwy Rhentu Doeth Cymru, ewch i :
www.rhentudoeth.llyw.cymru/cym/check-register*

www.rhentudoeth.llyw.cymru/cym/check-register

Rhentu eich eiddo drwy asiantaeth gosod tai preifat

Pa wasanaethau all asiantaeth gosod tai eu darparu?

- Eich cynghori ar lefelau rhent;
- Dod o hyd i denantiaid a gwirio geirdaon;
- Casglu rhent a chadw'r arian mewn cyfrif cleient ar wahân a darparu datganiad misol;
- Trefnu gwiriadau diogelwch cyfleustodau a gwaith cynnal a chadw rheolaidd;
- Trefnu archwiliadau rheolaidd o'r eiddo;
- Ymdrin â'r holl waith papur cyfreithiol a gweinyddol rhwng y tenant a'r landlord.

Mae ffioedd yn amrywio rhwng bob asiantaeth, ond fel arfer maent yn codi rhwng 10% a 15% o'r incwm rhent (gan gynnwys TAW). Fel landlord, chi fyddai'n gyfrifol am yswirio'r adeilad ac am waith atgyweirio a chynnal a chadw sylweddol.

Sut ydw i'n penderfynu pa asiantaeth gosod tai i'w defnyddio?

Ceir nifer o asiantaethau gosod tai ym Mro Morgannwg sy'n gallu eich cynorthwyo chi i osod a rheoli tenantiaeth rhentu preifat. Nid oes gan Gyngor Bro Morgannwg unrhyw gysylltiad ag unrhyw asiantaethau gosod tai preifat. Bydd asiantaethau gosod tai sydd wedi cofrestru â chynllun megis Rhentu Doeth Cymru, y Cynllun Gosod Tai Cymeradwy Cenedlaethol (NALS) neu'r Gymdeithas Asiantaethau Gosod Tai Preswyl (ARLA) yn darparu safonau proffesiynol o wasanaeth i'r landlord a'r tenant. Fe'ch cynghorir bob amser i wirio a yw'r asiantaeth gosod tai wedi cofrestru ag unrhyw un o'r rhain a chynlluniau perthnasol eraill.

I wirio a yw asiantaeth yn Drwyddedig drwy Rhentu Doeth Cymru, ewch i **www.rhentudoeth.llyw.cymru/cym** a theipio enw'r Asiantaeth.

Gellir dod o hyd i fanylion cyswllt asiantaethau gosod tai ar y gwefannau canlynol

Y Cynllun Gosod Tai Cymeradwy Cenedlaethol (NALS) www.nalscheme.co.uk

**Y Gymdeithas Asiantaethau Gosod Tai Preswyl
(Marc eiddo ARLA) www.arla.co.uk**



6 Dewisiadau Gwerthu

Sut y gall Cyngor Bro Morgannwg gynorthwyo

Os ydych yn berchen ar eiddo sy'n wag ar hyn o bryd a'ch bod chi eisiau ei werthu, gallwch roi gwybod i'r Swyddog Cartrefi Gwag a Benthyciadau a bydd manylion am yr eiddo yn cael eu hanfon at Gyngor Bro Morgannwg (tîm Tai) a'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig partner a allai fod â diddordeb mewn prynu eiddo gwag a/neu dir.

OS mae adeilad yn wag ac yn adfail a difrod, gallwch fod yn gymwys ar gyfer benthyciad tai sydd yn rhad ac am ddim, i gynorthwyo gyda chostau adnewyddiadau ac atgyweiriadau cyn neu ar ôl i'r adeilad cael eu gwerthu.

Hefyd, mae gan y Cyngor restr o fuddsoddwyr a landlordiaid preifat a all fod â diddordeb mewn prynu eiddo gwag a gallwn sicrhau bod manylion eich eiddo yn cael eu cylchredeg i bartïon â diddordeb.

Os deuir o hyd i brynwr posib, daw'r gwerthiant yn fater preifat rhwng y ddau barti. Argymhellwn eich bod yn cael cyngor cyfreithiol a phrisiad annibynnol o'r eiddo wrth drafod a chytuno ar delerau'r gwerthiant.

Cysylltwch â'r Swyddog Cartrefi Gwag a Benthyciadau os hoffech i'ch eiddo gwag gael ei gynnwys ar y rhestr o eiddo gwag a allai fod ar gael i'w gwerthu neu os ydych yn landlord/buddsoddwr preifat sydd eisiau prynu eiddo.

Gwerthu eich eiddo drwy asiant tai preifat

Gellir symleiddio'r broses o werthu eiddo drwy ddefnyddio asiant tai preifat i helpu i werthu eich eiddo drwy:

- Brisio'r eiddo a'i hysbysebu yn y ffordd orau bosib er mwyn targedu prynwyr addas
- Trefnu ymweliadau o'r eiddo a'i ddangos i brynwyr posibl
- Derbyn cynigion gan brynwyr posibl a helpu i drafod cynigion
- Eich cyngori ar unrhyw welliannau y gellid eu gwneud i'r eiddo er mwyn helpu i'w werthu.

Mae nifer o asiantau tai sy'n gweithredu drwy Gyngor Bro Morgannwg. Fe'ch argymhellir i sicrhau bod yr asiantau tai yr ydych yn cysylltu â nhw yn aelodau o'r Gymdeithas Genedlaethol Asiantau Tai (NAEA).

I ddod o hyd i Asiantau Tai addas, ewch i www.naea.co.uk/find-agent.aspx a nodwch eich ardal chwilio a darperir rhestr o asiantau. I gael manylion cyswllt llawn Asiant Tai, cliciwch ar ei enw.

Gellir dod o hyd i fanylion cyswllt asiantau tai addas ar y wefan ganlynol

Y Gymdeithas Genedlaethol Asiantau Tai (Marc eiddo NAEA)

www.naea.co.uk

Gwerthu eich eiddo drwy ocsiwn

Beth yw manteision gwerthu fy eiddo mewn ocsiwn?

Un o fanteision gwych gwerthu eiddo mewn ocsiwn yw bod gan ocsiynau gynulleidfa wedi'i thargedu sy'n cynnwys datblygwyr, prynwyr arian parod, buddsoddwyr a landlordiaid portffolio.

Yn annhebyg i werthu drwy asiant tai, unwaith mae'r morthwyl yn taro mae rhwymedigaeth gyfreithiol ar y prynwr i gwblhau'r broses o brynu'r eiddo. Mae hyn yn dileu'r cymhlethdod pan fo darpar brynwr yn tynnu'n ôl o'r gwerthiant fel y gall ddigwydd pan werthir eiddo yn amodol ar gontract drwy ddull yr asiant tai.

Hefyd, ceir budd ychwanegol o werthu'n gyflym drwy werthu mewn ocsiwn. Ar ôl cytuno ar y gwerthiant, fel arfer mae ond yn cymryd 20 diwrnod gwaith i'w gwblhau.

Gyda phrisiau canllaw realistig, mae hefyd y ffordd orau o sicrhau pris gwerthu da.

Er y caiff pris canllaw ei bennu gan yr ocsiynwyr, gellir gosod isafswm pris gan y gwerthwr.

Sut ydw i'n penderfynu pa ocsiynwr i'w ddefnyddio?

Ceir nifer o ocsiynwyr sy'n gwerthu eiddo ym Mro Morgannwg. Mae'r rhan fwyaf o ocsiynwyr yn cwmpasu De Cymru neu Gymru gyfan ac yn cynnal ocsiynau bob mis neu chwarter mewn amrywiol leoliadau.

Eiddo arwerthiannau:

Gallwch ffeindio gwybodaeth ar ddyddiadau ac ardaloedd ar gyfer eiddo arwerthiannau, ar y wefan ganlynol:



www.propertyactionaction.co.uk

Fel arfer mae ocsynwyr yn codi tua 2% - 3% (gan gynnwys TAW) ar bris y gwerthiant a gyflawnir a allai fod yn destun ffi sefydlog. Mae rhai ocsynwyr yn gofyn am ffi ymlaen llaw i gael eich cynnwys yn y catalog/cymryd rhan, sydd werth tua £200 - £300 gan gynnwys TAW. Mae'r gwerthwr hefyd yn gyfrifol am dalu am baratoi pecyn cyfreithiol cyn yr ocsiwn a allai gostio tua £300 gan gynnwys TAW.





7 Camau Gorfodi

Mae Cyngor Bro Morgannwg yn rhagweithiol i ailddefnyddio eiddo gwag. Dymunwn weithio gyda pherchnogion eiddo gwag er budd y gymuned.

Pan gydnabyddir bod eiddo gwag yn anniogel, yn achosi niwsans neu wedi'i adael yn adfail, bydd swyddog yn ymweld â'r eiddo i bennu'r camau angenrheidiol. Lle y bo'n bosibl, bydd y swyddog yn ceisio gweithio gyda pherchnogion i ganfod yr ateb gorau er mwyn aildddefnyddio eiddo gwag eto.

Camau gorfodi gan y Cyngor fydd y dewis olaf.

Gall y Cyngor gymryd camau gorfodi dan y pwerau canlynol er mwyn aildddefnyddio eiddo a'i wneud yn ddiogel:

- Adran 80, Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 ac Adran 76, Deddf Adeiladu 1984 i fynd i'r afael ag achosion o niwsans;
- Adran 4, Deddf Atal Difrod gan Blâu 1949 i fynd i'r afael â phlâu o lygod mawr a llygod;
- Adran 29, Deddf Llywodraeth Leol (Darpariaethau Amrywiol) 1982 ac Adran 79, Deddf Adeiladu 1984 i fynd i'r afael ag eiddo anniogel neu adfeiliedig;
- Adran 215, Deddf Cynllunio Tref a Gwlad 1990 i fynd i'r afael ag Eiddo hyll;
- Adran 77 a 78, Deddf Adeiladu 1984 i fynd i'r afael ag eiddo perygluss;
- System Mesur Iechyd a Diogelwch Tai yn Neddf Tai 2004 i wella amodau tai;
- Prynu gorfodol o dan Adran 17 Deddf Tai 1985

Beth yw'r Cynllun Gwerthu Gorfodol?

Mae'r Cynllun Gwerthu Gorfodol yn broses a ddefnyddir gan y Cyngor i werthu eiddo preifat. Fe'i defnyddir fel dull o werthu eiddo gwag hirdymor i berchennog newydd, dan amgylchiadau lle y mae'r perchennog presennol naill ai'n amharod i ddelio â'r tŷ a'i broblemau cysylltiedig neu'n methu â gwneud hynny.

Bydd angen cynnal asesiad cychwynnol er mwyn ystyried pa eiddo sy'n addas i'w cynnwys yn rhan o'r Cynllun Gwerthu Gorfodol.

Dylai defnyddio'r Cynllun Gwerthu Gorfodol fod y dewis olaf. Disgwylir bod pob cam anffurfiol a ffurfiol wedi'i gymryd a'i gynnwys gan y Cyngor er mwyn mynd i'r afael â'r eiddo gwag a'i broblemau cysylltiedig.

www.srs.wales/en/Housing/Empty-Homes.aspx

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â

Eleri Nicholas, Swyddog Cartrefi Gwag a Benthyciadau

Ffôn: 01446 704721

housingloans@valeofglamorgan.gov.uk

- Eleri Nicholas
Swyddog Cartrefi Gwag a Benthyciadau
Adfywio a Chynllunio
Cyngor Bro Morgannwg
Llawr Cyntaf, Swyddfeydd y Dociau
Heol yr Isffordd, y Barri
CF63 4RT

Cyngor ar Gartrefi Gwag

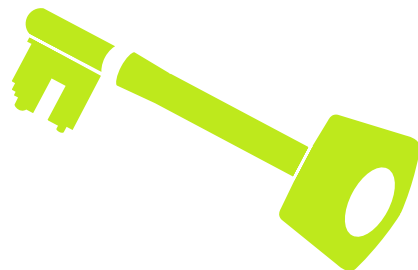


Ystyried ei drawsnewid?

Cysylltwch â ni.



Adfywio a Chynllunio
Cyngor Bro Morgannwg



Gartrefi Gwag

Canllaw perchennog eiddo



Adfywio a Chynllunio
Cyngor Bro Morgannwg

Ffôn: 01446 704721

housingloans@valeofglamorgan.gov.uk