



**Rhifyn Nadolig  
Cylchlythyr Fforwm Landlordiaid  
RhCT**

 **Cylchlythyr Swyddogol y Fforwm Landlordiaid** 

 **Yn y Rhifyn yma**

*Cyfarchion yr Ŵyl*

*Cymorth i Bobl*

*Effeithlonrwydd Ynni*

*Cynllunio*

*Homestep Plus*

*Nodyn i'r Cyhoedd*

*Dyddiadau i'r Dyddiadur*

*Ydych chi'n ei chael hi'n anodd deall trethi?*



Noddir gan

**PINNACLE**<sup>®</sup>  
Letting & Estate Agents

[richard.read@pinnacle-group.com](mailto:richard.read@pinnacle-group.com)

01443 402400

Mae Fforwm Landlordiaid RhCT yn falch iawn o gyhoeddi ein noddwr newydd, Pinnacle. Hoffai'r fforwm ddiolch iddo. Dyma lun (dde) o'r garfan yng Nghanen Pontypridd.





NADOLIG  
LLAWEN !



**Oddiwrtâ**

**Garfan Strategaeth Tai**

**Rhondda Cynon Taf.**

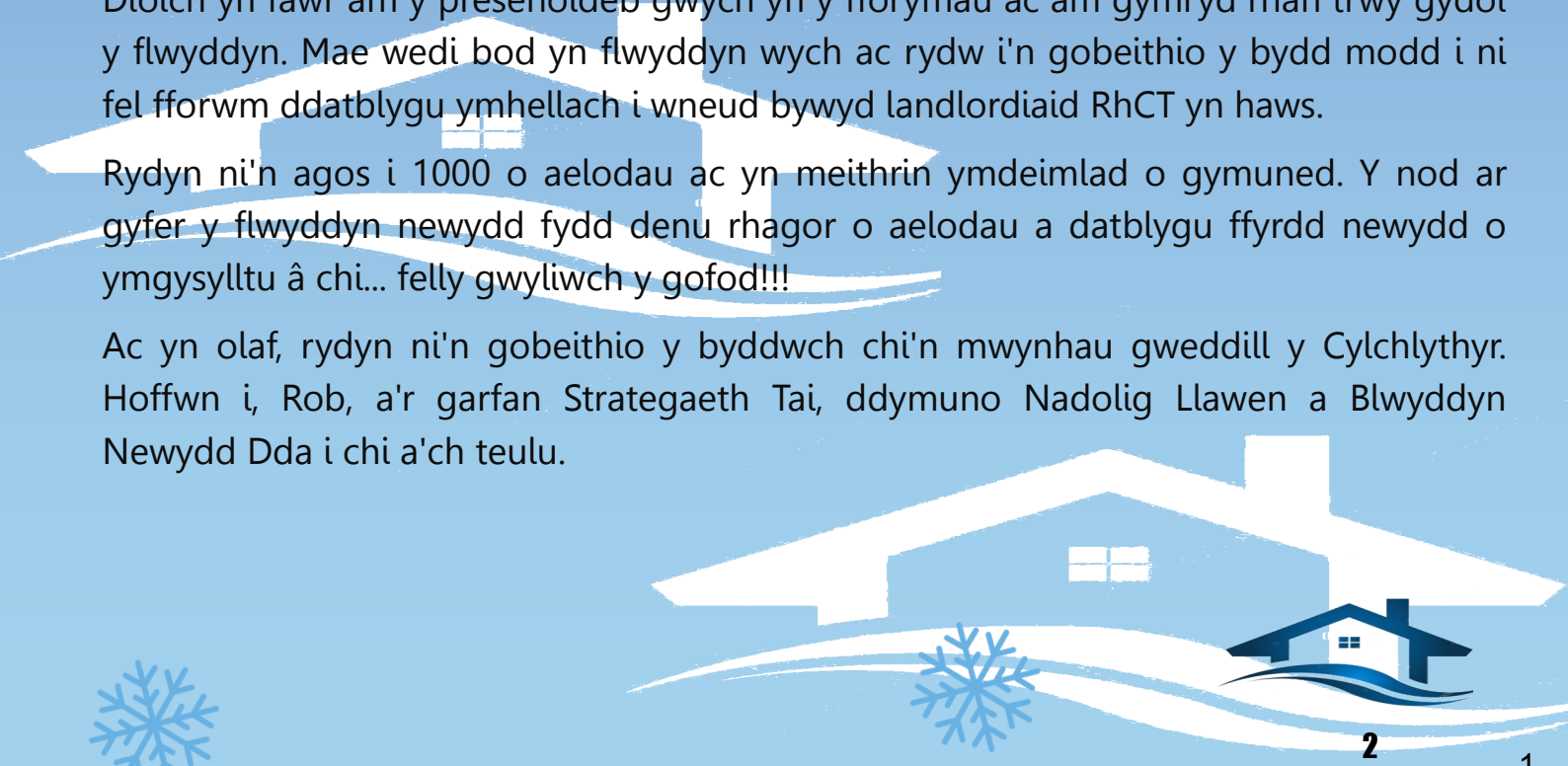
Hoffwn i ddechrau'r cylchlythyr yma trwy ddweud **DIOLCH YN FAWR.**

Diolch yn fawr am gefnogi'r fforwm dros y 12 mis diwethaf, fyddai e ddim wedi bod yr un mor llwyddiannus hebddoch chi.

Diolch yn fawr am y presenoldeb gwych yn y fforymau ac am gymryd rhan trwy gydol y flwyddyn. Mae wedi bod yn flwyddyn wych ac rydw i'n gobeithio y bydd modd i ni fel fforwm ddatblygu ymhellach i wneud bywyd landlordiaid RhCT yn haws.

Rydyn ni'n agos i 1000 o aelodau ac yn meithrin ymdeimlad o gymuned. Y nod ar gyfer y flwyddyn newydd fydd denu rhagor o aelodau a datblygu ffyrdd newydd o ymgysylltu â chi... felly gwylwch y gofod!!!

Ac yn olaf, rydyn ni'n gobeithio y byddwch chi'n mwynhau gweddill y Cylchlythyr. Hoffwn i, Rob, a'r garfan Strategaeth Tai, ddymuno Nadolig Llawen a Blwyddyn Newydd Dda i chi a'ch teulu.





supportingpeople  
supporting independence

### Grant Refeniw Cefnogi Pobl

Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn cynnig y Grant Refeniw Cefnogi Pobl i bob awdurdod lleol yng Nghymru.

#### Beth mae'r Rhaglen Cefnogi Pobl yn ei gwneud?

Mae'r Gwasanaethau Cefnogi Pobl yn ariannu gwasanaethau cymorth ar faterion tai i landlordiaid preifat neu gymdeithasol neu berchennog-ddeiliad.

Mae cymorth yn yr ystyr yma yn golygu'r cyngor a'r help i'w gwneud yn haws i bobl sy'n agored i niwed barhau i fyw'n annibynnol. Mae hyn yn cynnwys eu galluogi i fod yn ddiogel ac yn hapus trwy ddatblygu sgiliau bywyd angenrheidiol a meithrin hyder.

#### Sut mae'n gweithio?

Mae modd i ni ddarparu cymorth ar faterion tai:

yn rhan o gynllun – fel tai â chymorth, hostel neu dai lloches; neu yng nghartrefi'r bobl hynny trwy wasanaethau cymorth.

Mae cymorth ar gael ar gyfer:

Rheoli arian, talu dyledion a biliau a sefydlu debydau uniongyrchol

Agor cyfrif banc a rheoli arian

Sefydlu neu dalu budd-dal tai / rhent / morgais

Symud i gartref newydd

Meithrin perthynas gyda'r teulu a'r gymuned leol

Chwilio am lety mwy addas

Cyfeirio at asiantaethau eraill, e.e. gwasanaethau lechyd, Gofal Cymdeithasol ac lechyd Meddwl.

Asiantaethau cyffuriau ac alcohol

Datblygu sgiliau byw ymarferol er mwyn byw'n annibynnol yn y cartref

Deall cytundeb tenantiaeth

Ystod o faterion sy'n ymwneud â thai



#### Beth dydy'r Gwasanaethau Cefnogi Pobl ddim yn ei wneud?

Dydy'r Gwasanaethau Cefnogi Pobl ddim yn ariannu'r canlynol:

Materion rheoli tai

Gofal Oriau Dydd

Gofal personol

Cymorth mewn cartref gofal

Gofal iechyd

Darparu meddyginiaeth

Rhaglenni cyfryngu

Am ragor o wybodaeth neu i wneud atgyfeiriad, cysylltwch â'r

**Garfan Cymorth i Bobl**

**Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf**

**Dwyrain Dinas Isaf**

**Trewiliam**

**CF40 1NY**



# YNNI

# EFFEITHLONR WY CYNGOR AR

**Shw mae! Penny ydw i!**

Fi yw wyneb y Garfan Ynni yng Nghyngor Rhondda Cynon Taf. Fy swydd i yw helpu trigolion RhCT i fod yn fwy effeithlon o ran ynni, arbe arian a darparu manylion am grantiau a chyllid sydd ar gael i'r holl drigolion.

Rydyn ni'n darparu gwasanaethau fel cyngor ar Ynni RhCT, yn gweithio gyda Nyth er mwyn helpu Cymru i fod yn glyd, a Dŵr Cymru a chronfa gymunedol y cwmni, a Smart Energy GB er mwyn cyflwyno mesuryddion smart, a llawer yn rhagor.

Mae modd i chi, fel landlord, ein helpu ni i gael RhCT sy'n fwy effeithlon o ran ynni a ffyniannus drwy ofyn bod unrhyw denant sy'n ceisio cyngor, i anfon e-bost i [gwresogiacarbed@rctcbc.gov.uk](mailto:gwresogiacarbed@rctcbc.gov.uk) neu ffonio'r garfan ar **01443 281136**.

Ar ben hynny, mae gennym ni'n cylchlythyr ein hun. Felly, unwaith i chi gyflwyno'ch hun neu'ch tenantiad yn cyflwyno'u hunain, bydd modd i ni eich diweddaraf. ychwanegu at y rhestr dosbarthu fel bod gennych chi'r newyddion

Gwelwn ni chi cyn hiri!



**Switch**

Helps you save money on your energy bills! no obligation, no fuss.

- Impartial advice provided by the Council's Energy Efficiency Service
- Provides advice and assistance on energy bill debts
- No obligation, no fuss, no hassle service
- Other general energy advice also available
- Free of charge for RCT residents

We can help if you are having difficulty paying or would just like to see if there are cheaper deals available please contact us for further information.

Telephone: **01443 281136** or email: [heatandsave@rctcbc.gov.uk](mailto:heatandsave@rctcbc.gov.uk) to register your interest

**heat save**

Making Wales COSY



# Nyth Nest

# Dŵr Cymru Welsh Water



## Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Amlfeddiannaeth yn RhCT



Mae Tai Amlfeddiannaeth yn darparu opsiwn hanfodol ar gyfer anghenion llety aelwydydd myfyrwyr a phobl sengl.

Yn Rhondda Cynon Taf, mae tai amlfeddiannaeth wedi eu clystru o amgylch campws Prifysgol De Cymru yn Nhrefforest. Roedd y dwysedd uchel yma o Dai Amlfeddiannaeth yn peri pryderon cynyddol mewn perthynas â chynyddu pwysau cymdeithasol ac economaidd niweidiol a methiant dilynol o gydlyniant yn y gymuned. Arweiniodd yr effeithiau negyddol yma at anghydbwysedd cynyddol yn y farchnad dai leol ac, yn ei dro, mae'n cynyddu'r achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol a throseddau cysylltiedig.

Mewn ymateb i'r pryderon yma, penderfynodd y Cyngor ei bod yn angenrheidiol paratoi Canllawiau Cynllunio Atodol newydd i reoli ceisiadau am Dai Amlfeddiannaeth newydd yn RhCT.

Cafodd y Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Amlfeddiannaeth ei weithredu ym mis Mai 2018. Mae'n nodi nifer o feini prawf allweddol y mae rhaid i geisiadau cynllunio ar gyfer addasu tai neu Dai Amlfeddiannaeth newydd gydymffurfio â nhw. Mae hyn yn cynnwys Tai Amlfeddiannaeth C4 a 'Sui Generis' (tai â mwy na 6 unigolion).

Yn bennaf oll ydy'r y trothwy wedi'i osod yn ardal ward Trefforest ar gyfer nifer y Tai Amlfeddiannaeth a chaniateir mewn ardal benodol. Ni ddylai dros 20% o'r eiddo preswyl o fewn radiws 50 metr o'r cyfeiriad dan sylw fod yn Dai Amlfeddiannaeth. Pe bai

cais am dŷ amlfeddiannaeth yn arwain at fynd dros ganran y trothwy, byddai'n cael ei ystyried yn annerbyniol mewn egwyddor, ac yna'n cael ei wrthod. Dylid nodi mai ychydig iawn o le sydd ar gael, os o gwbl, ar gyfer eiddo neu addasu Tai Amlfeddiannaeth newydd yn Nhrefforest a fyddai'n cydymffurfio ag elfen yma'r Canllawiau Cynllunio Atodol, o ystyried bod gan y rhan fwyaf o'r pentref ganrannau o Dai Amlfeddiannaeth sy'n uwch na 30%

Cyn gweithredu'r Canllawiau Cynllunio Atodol, penderfynnodd y Cyngor ei bod yn angenrheidiol i wrthod ceisiadau ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth drwy gydol 2016 a 2017; fodd bynnag, cafodd hyn ei wrthdroi a'i ganiatâu yn ddiweddarach yn ystod y broses Apeliadau Cynllunio. Ers gweithredu'r Canllawiau Cynllunio Atodol, mae'r Arolygiaeth Gynllunio (sy'n penderfynu ar Apeliadau Cynllunio) wedi gwrthod apeliadau a benderfynwyd hyd yma ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth yn Nhrefforest. Felly, rhoddodd y Canllawiau Cynllunio Atodol bwysau sylweddol i'r penderfyniadau yma.

Yn olaf, hoffen ni bwysleisio ein bod ni'n parhau i groesawu buddsoddiad gan landlordiaid mewn eiddo yn RhCT, i ddarparu cyfleoedd rhentu fforddiadwy ac o ansawdd da. Serch hynny, hoffen ni hefyd fanteisio ar y cyfle i atgoffa landlordiaid bod rhaid iddyn nhw gael y caniatâd cynllunio priodol ar gyfer addasu eiddo i fod yn Dŷ Amlfeddiannaeth, a hynny yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol.

Mae modd gweld y Canllawiau Cynllunio Atodol ar ein gwefan;

<https://www.rctcbc.gov.uk/CY/Resident/PlanningandBuildingControl/LocalDevelopmentPlans/SupplementaryPlanningGuidance.aspx>

# Cynllunio



Ers 16 Mawrth 2016, mae Llywodraeth Cymru yn gofyn bod pob Awdurdod Cynllunio Lleol yn darparu gwasanaeth cyn ymgeisio statudol.

Yn ogystal â chynnig gwasanaeth cyngor cyn ymgeisio statudol, mae Cyngor Rhondda Cynon Taf hefyd yn cynnig gwasanaeth cyngor cyn ymgeisio ychwanegol.

Bydd amrywiaeth o daliadau yn daladwy am gyngor cyn cyflwyno cais a fydd yn amrywio gan ddibynnu ar faint a graddfa'r datblygiad.

	Cyngor Statudol	Cyngor ychwanegol
Deiliad ty	£25	£50
Annedd Sengl	Ddim yn berthnasol	£100
Datblygiadau Llai (1-9 annedd neu < 0.49 hectar)	£250	£300
Datblygiadau Mawr (10-24 annedd neu 0.50 -0.99 hectar)	£600	£700
Datblygiadau ar raddfa fawr (Datblygiadau o 25 o anheddau neu ragor neu ar safle o 1 hectar neu fwy)	£1,000	£1,200

Rhondda Cynon Taf hefyd yn cynnig gwasanaeth cyngor cyn ymgeisio ychwanegol.

Bydd amrywiaeth o daliadau yn daladwy am gyngor cyn cyflwyno cais a fydd yn amrywio gan ddibynnu ar faint a graddfa'r datblygiad.

	Cyfarfod Swyddog Ychwanegol
Deiliad tŷ	£25
Annedd Sengl	£40
Datblygiadau Llai	£150
Datblygiadau Mawr	£300
Datblygiadau ar raddfa fawr	£600

Gofynnwch am gyngor cyn cyflwyno cais trwy lenwi ffurflen ymholiadau cynghori cyn cyflwyno cais ar wefan y Cyngor, ac anfon y ffurflen mewn e-bost at [ghwasanaethaucynllunio@rhondda-cynon-taf.gov.uk](mailto:ghwasanaethaucynllunio@rhondda-cynon-taf.gov.uk) neu drwy ei hanfon at Adfywio a Chynllunio, Tŷ Sardis, Heol Sardis, Pontypridd, CF37 1DU. Talwch sicciau yn enw Cyngor RhCT neu ffonio 01443 281135 i dalu'r ffi





## Ydych chi'n landlord sydd ag eiddo gwag yn ardal Trefforest?

Mae HomestepPlus yn chwilio am eiddo gwag yn ardal Trefforest.

Os ydych chi'n landlord sydd ag eiddo yn yr ardal yma, a'ch bod chi'n ystyried gwerthu'r eiddo, cysylltwch â'r garfan HomestepPlus.



Please contact Peter Lewis, Rhondda Cynon Taf on **01443 281136** for further details

E-mail – [homestep@rctcbc.gov.uk](mailto:homestep@rctcbc.gov.uk)

GWEITHIWN I GYFLWYNO CARTREFI WEDI'U HADDASU I BRYNWYR AM Y TRO CYNTAF  
WORKING TOGETHER TO BRING FIRST TIME BUYERS REFURBISHED PROPERTIES



## CYNLLUN TRWYDDEDU YCHWANEGOL TAI AMLFEDDIANNAETH 2019 – NODYN I'R CYHOEDD

### *Tai Amlfeddiannaeth (HMOs) - Hysbysiad Cyhoeddus o Drwydded Ychwanegol*

Dyma hysbysiad bod Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf ar y 27ain o Dachwedd 2018 wedi cadarnhau dynodi cynllun trwyddedu ychwanegol mewn perthynas â thai amlfeddiannaeth ar gyfer pob ward etholiadol yn Rhondda Cynon Taf. Enw'r cynllun fydd Cynllun Trwyddedu Ychwanegol (Tai Amlfeddiannaeth) Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf 2019 ("Y Cynllun"). Mae cadarnhau'r dynodiad yn unol ag Adrannau 56 i 60 o Ddeddf Tai 2004, a Rheoliad 9 o Reoliadau Trwyddedu a Rheoli Tai Amlfeddiannaeth a Thai Eraill (Darpariaeth Amrywiol) (Cymru) 2006. Mae'r cynllun y mae'r dynodiad yn berthnasol iddo wedi cael Cymeradwyaeth Gyffredinol Llywodraeth Cynulliad Cymru dan y Ddeddf Tai 2004 (Trwyddedu HMO Ychwanegol Cymru). Daeth Cymeradwyaeth Gyffredinol 2007 i rym ar 13eg Mawrth 2007. Mae'r Cynllun yn cynnwys yr holl Dai Amlfeddiannaeth yn yr ardal sydd wedi'i nodi uchod, heblaw'r rhai sydd wedi'u heithrio gan adrannau perthnasol o'r Ddeddf a'r rheiny sy'n drwyddedadwy o dan y Gorchmynion a Rheoliadau yn unol ag Adran 55 (2)(a) o Ddeddf Tai 2004 (Trwyddedu Gorfodol). **Bydd y Cynllun yn dod i rym ar 1 Ebrill 2019 ac os na fydd yn cael ei ddiddymu cyn hynny neu'i ymestyn, fe ddaw i ben ar 31ain Mawrth 2024.** Bydd Cynllun Trwyddedu Ychwanegol (Tai Amlfeddiannaeth) Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf 2014 yn cael ei ddiddymu ar 31ain Mawrth 2019. Caiff trwyddedau a gyflwynwyd o dan y cynllun ac sy'n parhau mewn grym ar 31ain Mawrth 2019 eu trosglwyddo i'r cynllun newydd a byddan nhw'n parhau'n ddilys nes y byddan nhw'n dod i ben neu'n cael eu diddymu gan y Cyngor neu'u hildio. Dylai unrhyw landlord, person sy'n rheoli neu denant yn Rhondda Cynon Taf ofyn am gyngor gan y Tîm Safonau Tai, Gwasanaeth Iechyd a Diogelwch y Cyhoedd yngly'n â pha eiddo y mae'r Cynllun hwn yn effeithio arno. Bydd rhaid i berson sydd â gofal dros HMO trwyddedadwy neu sy'n rheoli HMO yn yr ardal ddynodedig wneud cais i Gyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf am drwydded. **Mae methu â chyflwyno cais am drwydded yn drosedd o dan Adran 72(1), Deddf Tai 2004 a gallai hynny olygu dirwy o hyd at £20,000.** Mae modd hefyd gyflwyno cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl i baratoi Gorchymyn Ad-dalu Rhent lle mae gofyn ad-dalu hyd at 12 mis o rent a gasglwyd yn ystod y cyfnod roedd yr eiddo heb drwydded. Rhaid i'r cais am drwyddedu HMO fod mewn fformat rhagnodedig, gan gynnwys manylion penodol ac mae rhaid cynnwys y ffi angenrheidiol. **Bydd gwybodaeth yngly'n â dynodi'r cynllun newydd ar wefan y Cyngor [www.rctcbc.gov.uk](http://www.rctcbc.gov.uk); neu gysylltu â'r Tîm Safonau Tai, Ty Elái, Hen Ystad Ddiwydiannol Dinas Isaf, CF40 1NY; ffôn (01443) 425001; ebost [iechydycyhoeddathai@rctcbc.gov.uk](mailto:iechydycyhoeddathai@rctcbc.gov.uk)**





*“My grandmother started walking five miles a day when she was 60. She’s 97 now and we don’t know where she is.” – Ellen DeGeneres*



<u>Dyddiad</u>	<u>Registration From</u>	<u>Dechrau</u>	<u>Diwedd</u>
23rd Dydd Mercher Ionawr 2019	17:45hrs	18:05hrs	20:00hrs
15th Dydd Mercher Mai 2019	17:45hrs	18:05hrs	20:00hrs





PINNACLE<sup>®</sup>  
Letting & Estate Agents

## Finding your tax predicament taxing?



### What is the Section 24 tax relief change?

In 2015 the Government made an announcement: Landlords who were high-rate or additional-rate taxpayers would no longer be able to deduct mortgage interest from their rental income and could only secure relief on the interest at the basic tax rate rather than the higher level they had enjoyed up to this point.

Many landlords are now facing up to the reality of increased tax bills, with the reality that potential changes will create issues for basic-rate taxpayers too in the future.

---

### When does this take effect from?

Although this was implemented on 6th April 2017, the loss of relief will not disappear automatically. Relevant tax returns can be submitted any time between then and 31st January 2019, so there is a few years until the force of the changes will be fully felt by the concerned.

How this might affect individual landlords can be seen below with the disallowed costs and their corresponding dates:

- 25% - 2017 to 2018
  - 50% - 2018 to 2019
  - 75% - 2019 to 2020
  - 100% - 2020 to 2021
- 

## Who will this effect?

Landlords who were high-rate or additional-rate taxpayers would no longer be able to deduct mortgage interest from their rental income and could only secure relief on the interest at the basic tax rate rather than the higher level they had enjoyed up to this point.

This applies to landlords who own personal property as well as those letting property in a partnership, but they have yet to be applied to furnished holiday lets or properties held in a company.

---

## Are there any other effects?

Sadly, yes. These may be:

- Losing your personal tax allowance
  - Losing child benefits
  - It could also effect child support payments
-

## Who will this not effect?

Landlords who own their properties outright will not see any difference to their tax bills. Additionally, landlords circumstances will only change if they are currently a higher or additional-rate taxpayer.

---

## What can you do to be as tax efficient as possible?

By looking at the last year of property accounts, a tax expert will be able to confirm if a landlord will be affected and by how much. You would then be able to look at mitigation and strategic planning to minimize the effects of these tax changes whilst looking at succession planning to provide the right solution for each client.

---

## What options may be available to me?

- Creating partnerships
  - Using spouse's tax allocation where they earn less than £45,000 per year
  - Creating trusts
  - Personal pension scheme
  - Add limited company formation
  - Reviewing your exit strategies
  - Capital gains planning
-

## What are the benefits of the above?

- Companies are exempt from restrictions on finance cost relief
  - Incorporation can limit or remove capital gains
  - Partnerships can enable you to utilise nil-rate tax payers and basic-rate tax payers
  - Making your exit strategy as tax efficient as possible
- 

## What should you do?

- Speak to a professional about tax planning and your personal strategy - we can help you with this
- Consider all your options and implications, and act promptly in line with this
- Consider rent increases based on your own personal property/ properties to minimise the impact