Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

At: Aelodau'r Cabinet

09 Chwefror 2021

Annwyl Aelod,

Y CABINET - 16 CHWEFROR 2021
ADRODDIADAU HWYR

Atodaf adroddiadau hwyr yng nghyswllt yr eitemau isod:-

1. PREMIWM TRETH CYNGOR AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR 2 - 80
Cyng. Ioan Thomas

Yn gywir,

Swyddog Cefnogi Aelodau

CABINET CYNGOR GWYNEDD

Adroddiad i gyfarfod Cabinet Cyngor Gwynedd

Dyddiad y cyfarfod:	**16 Chwefror 2021**
Aelod Cabinet:	**Y Cynghorydd Ioan Thomas**
Swyddog Cyswllt:	**Dewi Morgan**
Rhif Ffôn Cyswllt:	**01286 682684**
Teitl yr Eitem:	**Premiwm Treth Cyngor ar Ail Gartrefi ac Eiddo Gwag Hirdymor**

1. Y PENDERFYNIAD A GEISIR

1.1. **Cyflwyno argymhelliad i'r Cyngor llawn ar 4 Mawrth ynglŷn â lefel y Premiwm ar Dreth Cyngor Ail Gartrefi ac Anheddau Gwag Hirdymor ar gyfer blwyddyn ariannol 2021/22.**

2. Y RHESWM DROS YR ANGEN AM BENDERFYNIAD

2.1. Mae'r Cyngor Llawn, yn ei gyfarfod ar 3 Rhagfyr 2020, wedi penderfynu gohirio penderfyniad ar y disgowntiau a premiwm Treth Cyngor a gofyn Cabinet ystyried priodoldeb cynyddu lefel y Premiwm i hyd at 100%. Gofynnwyd i'r Cabinet gynnal proses ymgynghori ar y sail yma, ystyried y ffactorau perthnasol, a dod ag argymhelliad pellach i'r Cyngor ym mis Mawrth 2021 yn unol ag Adran 12, 12B a 12A o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992.

2.2. Mae'r cyfnod ymgynghori wedi dod i ben, a phwrpas yr adroddiad hwn yw cyflwyno canlyniadau'r ymgynghoriad fel bod modd i'r Cabinet bwyso a mesur yr adborth sydd wedi ei dderbyn cyn penderfynu ar argymhelliad i'w gynnig i'r Cyngor llawn..

2.3. Yn ôl Deddf 1992, rhaid gwneud unrhyw benderfyniad ar y Premiwm gan y Cyngor llawn cyn dechrau'r flwyddyn ariannol berthnasol felly ni ellir oedi'r penderfyniad tu hwnt i 4 Mawrth 2021.

3. CYFLWYNIAD

3.1. Cyflwynwyd adroddiad i'r Cyngor llawn ar 3 Rhagfyr 2020 yn argymell cadw lefelau'r Premiwm yn 50% ar gyfer 2021/22. Mae dolen i'r adroddiad i'w gael yma:

https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s27879/Eitem%209%20-%20Treth%20Cyngor%20-%20Hawl%20Disgresiwn%20i%20Ganiatau%20Disgowntiau%20a%20neu%20Godi%20Premiwm%202021-22.pdf?LLL=1

3.2. Cyflwynwyd gwelliant yn y cyfarfod i ohirio'r penderfyniad a gofyn i'r Cabinet ystyried priodoldeb cynyddu y lefel i hyd at 100% a gofyn i'r Cabinet gynnal proses ymgynghori ar y sail yma.

3.3. Yn ei gyfarfod ar 15 Rhagfyr 2020, penderfynodd y Cabinet gynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar y cynnig i gynyddu'r Premiwm ar Ail Gartrefi ac Eiddo Gwag Hirdymor i hyd at 100% ar gyfer blwyddyn ariannol 2021/22. Mae dolen i'r adroddiad hwnnw i'w gael yma:

https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s27996/Adroddiad%20Cabinet%20-%20Premiwm%20Treth%20Cyngor%20C.pdf?LLL=1

4. YSTYRIAETHAU PERTHNASOL

Cyd-destun

4.1. Nid "ail gartrefi" na "tai haf" yw'r terminoleg a ddefnyddir yn Adran 12B, ond "anheddau gyda preswylio o bryd i'w gilydd (dwellings occupied periodically)". Mae'r Ddeddf yn datgan mai'r amodau er mwyn i eiddo fod yn destun premiwm Treth Cyngor "ail gartref" yw, "***there is no resident of the dwelling, and the dwelling is substantially furnished***". Hynny yw, nad yw'r eiddo yma yn brif gartref i unrhyw un, ond mae wedi cael ei ddodrefnu. Nid yw'r Ddeddf yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth i allu gwahaniaethu ar sail lle mae'r perchennog yn byw, neu os yw'n cael ei ddefnyddio at bwrpasau gwyliau.

4.2. Yn Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Dosbarthau Rhagnodedig ar Anheddau) (Cymru) 1998 (SI 1998/105) mae 'ail gartrefi' wedi'u categoreiddio i ddau ddosbarth, sef dosbarthau A a B, tra bod dosbarth C yn cyfeirio at eiddo gwag:

- **Dosbarth A** – Annedd lle nad oes trigolyn, sydd wedi'i dodrefnu'n sylweddol lle mae'r meddiant yn cael ei wahardd am gyfnod o 28 diwrnod o leiaf yn y flwyddyn berthnasol.
- **Dosbarth B** – Annedd lle nad oes trigolyn, sydd wedi'u dodrefnu'n sylweddol a nid oes cyfyngiad cyfreithiol ar ei feddiant.
- **Dosbarth C** – Annedd sydd yn ddiddeiliad a heb ei ddodrefnu'n sylweddol.

4.3. Diffinnir "trigolyn" mewn perthynas ag unrhyw annedd fel unigolyn sydd wedi cyrraedd 18 mlwydd oed gyda'u prif neu unig breswylfa yn yr annedd (Adran 6(5) Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992).

4.4. Adroddwyd i'r Cabinet yn Rhagfyr 2020 mai'r sefyllfa ar 25 Tachwedd 2020 oedd fod:

- **4,718** eiddo yn destun y Premiwm ar ail-gartrefi (Dosbarth B)
- **165** o ail gartrefi pellach yn Dosbarth B ond ddim yn talu'r Premiwm gan eu bod yn destun un o'r eithriadau a amlinellir yn Rhan 8 isod.
- **811** eiddo o fewn Dosbarth A lle mae'r meddiant yn cael ei wahardd am gyfnod o 28 diwrnod o leiaf yn y flwyddyn berthnasol.

4.5. Ar yr un adeg, roedd **1,130** eiddo yn destun y Premiwm ar annedd gwag hirdymor.

Gofynion Statudol

4.6. Wrth roi'r grym i gynghorau i godi Premiwm o hyd at 100% ar Dreth Cyngor ail gartrefi ac anheddau gwag hirdymor, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi canllawiau statudol ar gyfer gweinyddu'r Premiwm, sef *Canllawiau Gweithredu Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Nghymru*. Mae copi o'r Canllawiau Statudol i'w gael yn Atodiad 1.

4.7. Mae paragraffau 20 i 22 o'r Canllawiau yn amlinellu'r hyn sydd angen i awdurdod lleol ei ystyried pan yn bwriad cyflwyno Premiwm. Rhoddwyd ystyriaeth fanwl i rhain yn 2016 pan benderfynodd Cyngor Gwynedd gyflwyno Premiwm o 50% ar ail gartrefi ac anheddau gwag hirdymor. Os bydd y Cabinet yn penderfynu argymell cynyddu lefel y Premiwm bydd angen iddo ystyried y canlynol eto, a sut mae'r dystiolaeth sydd i law yn cyflawni'r isod.

20. Bwriadwyd i'r disgresiwn a roddir i awdurdodau lleol i godi premiwm fod yn gyfrwng i gynorthwyo awdurdodau lleol i wneud y canlynol:

- **adfer defnydd cartrefi gwag hirdymor er mwyn darparu cartrefi saff, diogel a fforddiadwy; a**
- **chynorthwyo awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynaladwyedd cymunedau lleol.**

21. Wrth benderfynu p'un ai codi premiwm ynteu peidio, dylid talu sylw i'r nodau hyn. Dylai awdurdodau gymryd i ystyriaeth yr angen am dai a'r amgylchiadau neilltuol yn eu hardal.

22. Mae yna ystod o ffactorau a allai fod o gymorth i awdurdodau lleol i benderfynu p'un ai codi premiwm ynteu peidio. Tra y bydd rhai ffactorau yn benodol naill ai i gartrefi gwag hirdymor neu i ail gartrefi, bydd eraill yn gyffredin i'r ddau. Rhestrir y ffactorau hyn isod i fod o gymorth i awdurdodau lleol. Ni fwriadwyd i'r rhestr fod yn un derfynol.

- **Niferoedd a chanrannau o gartrefi gwag hirdymor neu ail gartrefi yn yr ardal;**
- **Dosbarthiad cartrefi gwag hirdymor neu ail gartrefi a thai eraill ledled yr awdurdod ac asesiad o'u heffaith ar werthoedd eiddo mewn ardaloedd neilltuol;**
- **Yr effaith bosibl ar economïau lleol a'r diwydiant twristiaeth;**
- **Patrymau'r galw am gartrefi fforddiadwy a faint sydd ar gael;**
- **Yr effaith bosibl ar wasanaethau cyhoeddus lleol;**
- **Yr effaith bosibl ar y gymuned leol;**
- **Mesurau eraill sydd ar gael i awdurdodau i gynyddu'r cyflenwad tai;**
- **Mesurau eraill sydd ar gael i awdurdodau i fod o gymorth i adfer defnydd eiddo gwag.**

4.8. Wrth gyflwyno'r Premiwm o 50%, rhoddwyd sylw penodol i ddau astudiaeth. Yn gyntaf, dadansoddiad manwl a gynhaliwyd yn 2013 oedd yn cefnogi cyflwyno premiwm, gan hefyd bwyso am gamau i reoli / rhwystro trosglwyddiad ail gartrefi i dai gwyliau masnachol a'r gyfundrefn treth busnes. Roedd y ddogfen yn cynnwys dadansoddiad fanwl yn cefnogi safbwynt y Cyngor y dylid rhoi'r hawl i ganiatáu premiwm ar ail gartrefi. Rhannwyd canlyniad y dadansoddiad yma gydag aelodau ar y pryd, a bu'n ystyriaeth allweddol wrth wneud y penderfyniad i godi Premiwm ar ail gatrefi.

4.9. Yn yr un modd, roedd Strategaeth Dai 2013-17 yn rhoi sylw i eiddo gwag o fewn Gwynedd, a datganiad cenhadaeth y Strategaeth Tai Gwag oedd: "Bydd Cyngor Gwynedd yn ymdrechu i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Ein nod yw cyfrannu at les y gymdogaeth, cynyddu'r cyflenwad tai, lleihau digartrefedd neu'r posibilrwydd o ddigartrefedd, ac ar yr un pryd, lleihau'r pwysau ar y Rhestr Aros Tai".

4.10. Erbyn hyn, mae'r Cyngor wedi mabwysiadu Strategaeth Tai newydd, ac mae dau adroddiad allweddol wedi cael sylw gan y Cabinet, yn ei gyfarfod ar 15 Rhagfyr 2020, sef Gwaith Ymchwil Tai Gwyliau a'r Cynllun Gweithredu Tai.

4.11. Fel rhan o'r drefn o bwyso o mesur a dod at ei argymhelliad i'r Cyngor llawn, bydd angen i'r Cabinet ystyried os ydi'r sefyllfa wedi newid yn y cyfnod ers penderfynu cyflwyno'r Premiwm yn 2016 i gyfiawnhau unrhyw newid i lefel y Premiwm. Mae'r Gwaith Ymchwil Tai Gwyliau, y Strategaeth Tai a'r Cynllun Gweithredu Tai yn dystiolaeth allweddol er mwyn gwireddu hyn.

Ail Gartrefi

4.12. Mae canlyniad y Gwaith Ymchwil Tai Gwyliau yn rhoi cefndir o'r sefyllfa gyfredol yng Ngwynedd o safbwynt "cartrefi gwyliau", ac effaith gyfunol ail gartrefi ac unedau gwyliau hunan-ddarpar ar gymdeithas Gwynedd:

Adroddiad Cabinet:
https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s27960/Eitem%207%20-%20Adroddiad_GwaithYmchwilTaiGwyliau.pdf?LLL=1

Atodiad – Ymchwil:
https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s27959/Eitem%207%20-%20Atodiad%20-%20Ymchwil.pdf?LLL=1

4.13. Cymeradwywyd y gwaith ymchwil hwn gan y Cabinet i'w gyflwyno i Lywodraeth Cymru. Gwnaethpwyd y penderfyniad "yn wyneb yr angen i gael gwell rheolaeth ar dai sydd yn cael eu tynnu allan o'r cyflenwad sydd ar gael i bobl leol, a thrwy hynny i roi buddiannau trigolion lleol yn gyntaf".

4.14. Roedd y gwaith ymchwil yn ystyried "cartrefi gwyliau" fel cyfuniad o ail gartrefi ac unedau gwyliau hunan-ddarpar. Roedd yr astudiaeth yn amlygu'r nifer uchel o anheddau a ddefnyddir o fewn Gwynedd at bwrpasau gwyliau, gyda dros 4,800 o ail-gartrefi ac oddeutu 2,000 o unedau gwyliau hunanddarpar (Tachwedd 2020):

	Gwynedd	Cymru
Nifer o unedau preswyl	61,645	988,418
Nifer o ail-gartrefi	4,873	18,547
Nifer o lety gwyliau hunan-ddarpar (uned busnes annomestig)	1,976	6,906
Cyfanswm cyfunol	6,849	25453
Canran cyfunol o lety gwyliau	10.76%	2.56%

Ffynhonnell: Adroddiad Gwaith Ymchwil Tai Gwyliau, Rhagfyr 2020

4.15. Mae dros 1 o bob 10 uned preswyl yng Ngwynedd yn lety gwyliau gydag 8% yn ail gartrefi. Nid yw'r unedau gwyliau hunan-ddarpar yn ddarostyngedig i'r gyfundrefn Treth Cyngor gan eu bod wedi trosglwyddo i'r rhestr ardrethi annomestig, a rhoddir mwy o sylw i'r eiddo hyn yn Rhan 8 o'r adroddiad yma.

4.16. Fel mae'r Gwaith Ymchwil Tai Gwyliau yn nodi, ers cyflwyno premiwm treth cyngor ar ail gartrefi yn 2018 a chyflwyno'r cynllun rhyddhad treth i unedau llety gwyliau hunanarlwyo cymwys sy'n talu'r cyfraddau trethi annomestig, mae nifer yr ail gartrefi wedi lleihau'n raddol gyda nifer yr eiddo sy'n talu cyfraddau treth annomestig yn cynyddu'n raddol.

Anheddau Gwag

4.17. Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu ei Strategaeth Tai 2019-2024, "Cartrefi i Bobl Gwynedd" yng Ngorffennaf 2019:

https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Tai/Strategaeth-Tai-v29-Terf-Cymraeg.pdf

4.18. Mae'r Strategaeth yn nodi'r weledigaeth o "Sicrhau bod gan bobl Gwynedd fynediad at gartref addas o safon, sy'n fforddiadwy ac sy'n gwella eu hansawdd bywyd". Mae'r Strategaeth yn nodi'r canlynol am dai gwag: "*Rydym wedi adnabod oddeutu 1,300 o dai gwag ar draws y Sir. Mae'r rhain yn dai sydd wedi bod yn wag ers peth amser a gall eu cyflwr fod yn wael iawn. Mae hyn yn wastraff adnodd wrth ystyried bod agos i 2,000 o bobl ar restr aros y Cyngor. Credwn nad yw'r rhestr tai gwag yn gyflawn, a bod angen cynyddu'r ymdrech i'w canfod a'u dychwelyd i ddefnydd fel cartrefi i'n trigolion".*

4.19. Mae nifer uchel o anheddau gwag hirdymor yng Ngwynedd o'i gymharu â siroedd eraill o'r un maint. Mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn trosi'r Strategaeth i mewn i brosiectau penodol er mwyn mynd i'r afael â'r sefyllfa ac un o'r rhain ydi darparu cefnogaeth ariannol i 250 o brynwyr tro cyntaf lleol a fydd yn eu cynorthwyo i brynu ac adnewyddu cartrefi gwag.

Adroddiad Cabinet:
https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s27956/Eitem%206%20-%20Cynllun%20Gweithredu%20Tai%20TERFYNOL.pdf?LLL=1

Cynllun Gweithredu:
https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s27957/Eitem%206%20-%20Atodiad%20A%20-%20Cynllun%20Gweithredu%20Tai.pdf?LLL=1

5. YMGYNGHORIAD CYHOEDDUS

5.1. Eglurwyd i'r Cabinet yn Rhagfyr 2020 fod y Canllawiau Statudol, *Canllawiau Gweithredu Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Nghymru*, hefyd yn nodi

> **23. Rhaid i'r penderfyniad gan awdurdod lleol i godi premiwm dan adrannau 12A neu 12B o Ddeddf 1992 gael ei wneud gan y Cyngor llawn. Cyn gwneud hynny, rhaid i'r awdurdod lleol roi'r ystyriaeth ddyledus i'w ddyletswyddau statudol i gynnal asesiadau effaith ar gydraddoldeb o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 a Dyletswyddau Cydraddoldeb Sector Cyhoeddus Cymru 2011 ac i'r holl ystyriaethau perthnasol eraill. Dylai'r awdurdod lleol hefyd ystyried ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol, gan gynnwys yr etholwyr lleol, a chynnal ymgynghoriad cyn penderfynu p'un ai codi un neu'r ddau bremiwm ynteu peidio.**

5.2. Wrth wneud ei benderfyniad i lansio ymgynghoriad, mynegodd y Cabinet ei fod yn ffafrio'r holiadur roedd Cyngor Sir Powys wedi ei ddefnyddio yn ddiweddar, ond i roi mwy o amlygrwydd i'r effaith ar yr iaith Gymraeg.

5.3. Defnyddiwyd y meddalwedd *LimeSurvey* a ddefnyddir yn arferol gan y Cyngor er mwyn llunio holiadur ar ffurf tebyg i un Cyngor Sir Powys. Lansiwyd yr ymgynghoriad cyhoeddus ar 22 Rhagfyr 2020, ac roedd yn agored tan 1 Chwefror 2021. Rhyddhawyd datganiad i'r wasg ar 23 Rhagfyr a arweiniodd at nifer o erthyglau ac eitemau yn y wasg a'r cyfryngau. Dechreuwyd cyhoeddi negeseuon ar gyfryngau cymdeithasol yr un pryd er mwyn hyrwyddo'r ymgynghoriad. Cyhoeddwyd ail ddatganiad i'r wasg ym mis Ionawr mewn da bryd cyn y dyddiad cau, a bu sawl neges atgoffa ar gyfrifon Facebook a Trydar y Cyngor.

<u>Cyfryngau Cymdeithasol a Llythyru</u>

5.4. O 23 Rhagfyr 2020 tan Ionawr 30 2021, cyhoeddwyd cyfres o negeseuon rheolaidd ar gyfrifon cyfryngau cymdeithasol y Cyngor. Mae'r ystadegau yn dangos fod 75,263 wedi gweld y negeseuon ar Facebook, a 78,909 wedi eu gweld ar Twitter. Yn ogystal, fe wnaeth 1,715 o bobl glicio ar y ddolen yn y neges ar Facebook, a 368 ar Twitter, gyda chyfanswm o 343 yn rhannu neu ail-drydar y negeseuon yma.

5.5. Er mwyn sicrhau fod ymwybyddiaeth o'r ymgynghoriad mor eang â phosib, ar 6 Ionawr anfonwyd llythyr at bob perchennog ail gartref ac eiddo gwag hirdymor yn eu hysbysu am yr ymgynghoriad; lle roedd cyfeiriad gohebu ar y system Treth Cyngor oedd yn wahanol i gyfeiriad yr eiddo dan sylw, defnyddiwyd y cyfeiriad gohebu.

5.6. Rydym yn hyderus felly bod ymdrech resymol wedi cael ei wneud i godi ymwybyddiaeth ymysg pobl Gwynedd a perchnogion ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor i'w hysbysu o'r ymgynghoriad fel bod modd iddynt ymateb, ac fod hyn yn dystiolaeth fod ymdrech glir wedi ei wneud i gysylltu â rhanddeiliaid allweddol.

5.7. Un mater a godwyd yn ystod cyfnod yr ymgynghori oedd nad oedd y meddalwedd yn cynnwys rhwystrau i atal unigolion rhag llenwi'r fwy nag unwaith. Codwyd hyn gan bobl oedd yn gwrthwynebu cynyddu lefel y Premiwm yn ogystal â'r rhai oedd yn gefnogi gwnaeud hynny. Nid oes modd cael cyfleuster gwirio a fyddai'n sicrhau mai unwaith yn unig y gallai unigolyn fynegi barn. Mae'n bwysig nodi nad pleidlais neu refferendwm cyhoeddus yw'r ymarfer hwn ond yn hytrach ymarfer ymgynghori a gynlluniwyd i gasglu barn trigolion llawn amser Gwynedd yn ogystal â pherchnogion anheddau sy'n cael eu meddiannu o bryd i'w gilydd ac anheddau gwag hirdymor ar faterion parhaus. Hynny yw, nid cyfrif amrwd o'r atebion o blaid ac yn erbyn cynyddu'r Premiwm fydd y prif ffactor fydd angen ei ystyried, ond serch hynny mae'r ffigyrau isod yn rhoi ymdeimlad i aelodau'r Cabinet am nifer a chyfeiriad yr ymatebion.

5.8. Mae'n egwyddor sylfaenol fod unrhyw ymgynghoriad yn cael ei gynnal pan mae'r cynigion yn cael eu ffurfio a fod canlyniadau'r ymgynghoriad yn cael ystyriaeth cydwybodol wrth ddod i safbwynt. Felly, wrth wneud ei argymhelliad, bydd angen i'r Cabinet roi ystyriaeth briodol i'r materion a'r pryderon sydd wedi eu cynnwys yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad, fel bod darlun llawn o'r materion sydd wedi cael eu tynnu i'w sylw.

<u>Nifer Ymatebion</u>

5.9. Derbyniwyd **6,227** o ymatebion i'r holiadur (6,171 wedi ei lenwi ar-lein a 56 wedi dychwelyd copi ar bapur), yn ogystal ag oddeutu 100 o lythyrau a negeseuon ar wahân yn mynegi anfodlonrwydd gyda'r cynnig. Mae hyn yn ymateb eithriadol o uchel i ymgynghoriad cyhoeddus gan y Cyngor.

5.10. Mae'r holl ymatebion wedi eu cadw mewn taenlen sydd yn ffurfio rhan o Papurau Cefndir yr adroddiad yma.

5.11. Roedd 5,679 (91.2%) o'r rhai a atebodd yn dweud eu bod yn gyfrifol am dalu Treth Cyngor i Cyngor Gwynedd.

5.12. O'r ymatebwyr:

- Roedd 2,559 (41.1%) yn dweud nad oeddynt yn berchen ar ail gartref nac annedd gwag hir dymor
- Roedd 3,326 (53.4%) yn dweud eu bod yn berchen ar ail gartref
- Roedd 253 (4.1%) yn dweud eu bod yn berchen ar annedd gwag hir dymor
- Roedd 71 (1.1%) yn dweud eu bod yn berchennog ar ail gartref ac annedd gwag hir dymor
- Ni atebodd 18 y cwestiwn.

Dadnasoddi'r Canlyniadau

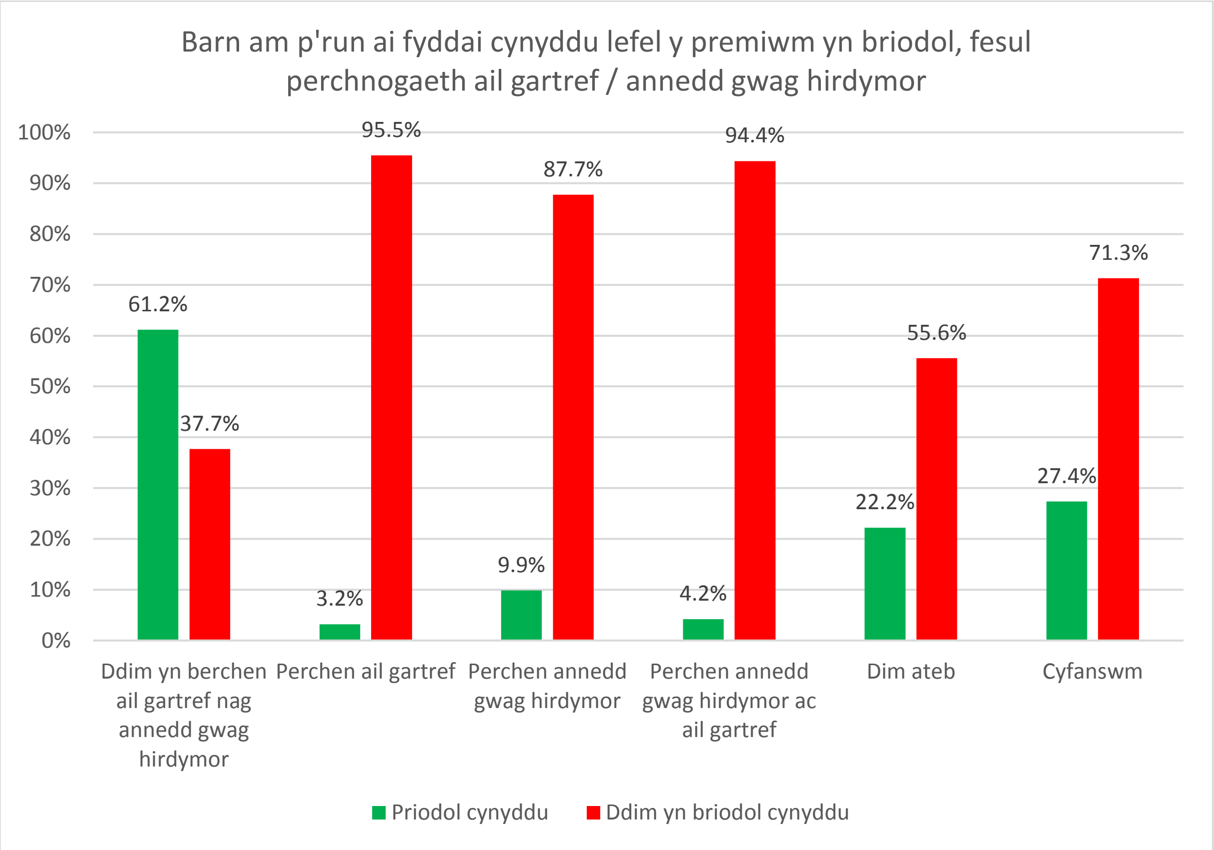
5.13. Mae'r Tîm Ymchwil a Gwybodaeth wedi gwneud ymdrech sylweddol ers dyddiad cau'r ymgynghoriad ar 1 Chwefror i ddadansoddi'r canlyniadau. Mae canlyniad eu gwaith i'w gael yn Atodiad 2.

5.14. Roedd ychydig dros hanner yr ymatebwyr (55.1%) o'r farn fod ail gartrefi yn cael effaith gadarnhaol ar cymunedau lleol ar hyn o bryd, tra fod 28.0% yn meddwl eu bod yn cael effaith negyddol, gyda 16.1% yn meddwl nad ydynt yn cael effaith ar y cyfan ("niwtral").

5.15. Fodd bynnag, wrth edrych ar y canlyniadau'n ddyfnach, gwelir fod gwahaniaeth amlwg rhwng barn yr ymatebwyr sydd yn berchen ar ail gartrefi a'r rhai nad ydynt. Mae bron i 4 o bob 5 (78.9%) o'r ymatebwyr sydd yn berchen ar ail gartref yn meddwl fod ail gartrefi yn cael effaith gadarnhaol ar gymunedau lleol ar hyn o bryd, tra dim ond ychydig dros chwarter (26.7%) o'r ymatebwyr sydd ddim yn berchen ar ail gartref nac annedd gwag hirdymor sydd o'r farn yma. Mae mwy neu lai 3 o bob 5 (59.9%) o'r ymatebwyr sydd ddim yn berchen ar ail gartref nac annedd gwag hirdymor yn meddwl bod ail gartrefi yn cael effaith negyddol ar gymunedau lleol ar hyn o bryd, tra mai dim ond 3.8% o'r ymatebwyr sy'n berchen ar ail gartref sydd o'r farn yma.

5.16. Cwestiwn allweddol yn yr ymgynghoriad oedd ***Mae'r Cyngor yn ystyried cynyddu lefel y Premiwm Treth Cyngor ar ail gartrefi ac anheddau gwag hirdymor (sy'n 50% ar hyn o bryd). A yw hyn yn briodol yn eich barn chi?***

5.17. Gwelir fod gwahaniaeth barn clir a disgwyliedig yma rhwng perchnogion eiddo sy'n destun y Premiwm a pherchnogion eiddo sydd ddim, fel dangosir yn y siart isod.



5.18. Tra'n pwysleisio eto nad refferendwm oedd y broses, ond ymgynghoriad sy'n chwilio am farn a sylwadau i gynorthwyo'r awdurdod i ddod at benderfyniad, mae'r ymatebion yn rhoi ymdeimlad o'r farn gyhoeddus am y cynnig.

5.19. O'r rhai oedd yn datgan nad oeddynt yn berchen ar eiddo sy'n destun y Premiwm, roedd 61.2% o'r farn y byddai cynyddu'r Premiwm yn briodol, a 37.7% o'r farn na fyddai (roedd 1.1% heb fynegi barn).

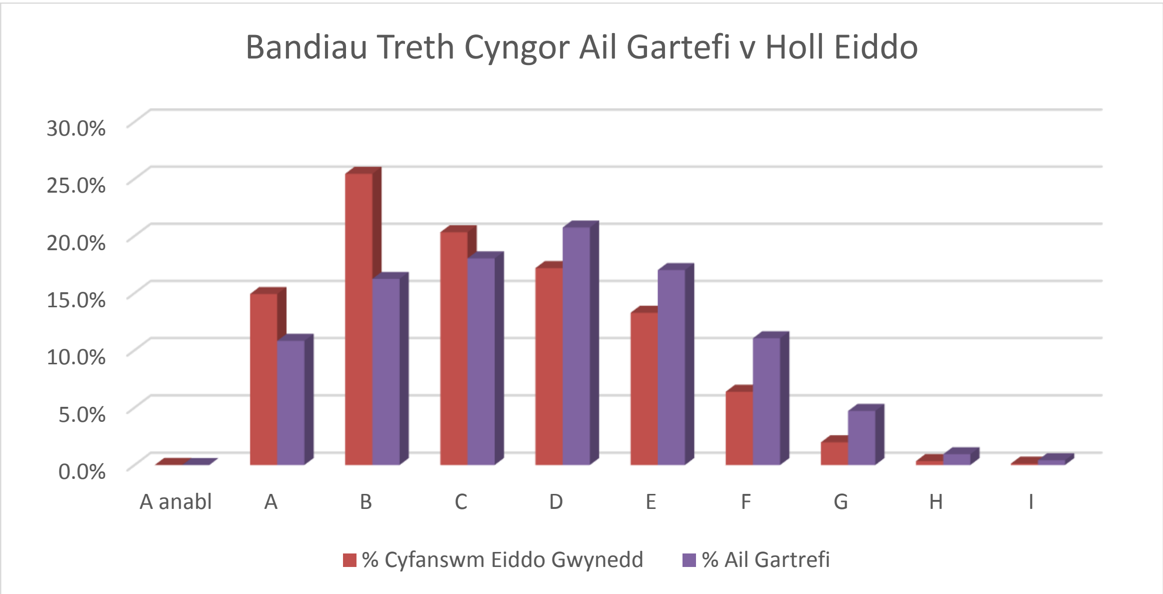
5.20. Fodd bynnag, roedd 95.5% o berchnogion ail gartrefi yn datgan y byddai cynyddu'r Premiwm yn amhriodol, fel oedd 87.8% o berchnogion eiddo gwag hir-dymor a 94.4% o'r rhai sy'n berchen y ddau fath o eiddo.

5.21. Nid yw'n syndod i ddeall nad ydi'r trethdalwyr sy'n talu Premiwm ar hyn o bryd yn teimlo ei bod yn briodol gofyn iddynt dalu mwy, ond 61.2% o'r rhai oedd yn dweud nad oeddynt yn destun i'r premiwm ar hyn o bryd oedd yn gefnogol i'r bwriad. Dyma'r awgrym gorau sydd gennym fod y farn ymysg y rhai sydd ddim yn talu'r Premiwm – ac sydd wedi ymateb i'r ymgynghoriad – yn ranedig.

5.22. Un o'r dadleuon cyffredin iawn yn y sylwadau gan berchnogion ail gartrefi oedd y budd economaidd roeddynt yn ddweud maent yn ei gyfrannu i Wynedd, gan roi gwaith i adeiladwyr a masnachwyr lleol eraill, yn ogystal â'r gefnogaeth sy'n cael ei roi i siopau lleol. Ymddengys fod nifer o pobl sydd ddim yn talu premiwm o'r farn fod yna ddibyniaeth ar berchnogion ail gartrefi, gan fod 37.7% o'r trethdalwyr sydd ddim yn destun premiwm o'r farn y byddai cynyddu lefel y Premiwm yn cael effaith gadarnhaol ar yr economi leol (serch y ffaith fod cynnyrch y Premiwm presennol yn cael ei ddefnyddio ar faterion tai lleol); roedd 32.2% yn credu y byddai'n cael effaith negyddol a 28.3% o'r farn na fyddai effaith, gyda 1.8% heb ateb y cwestiwn.

5.23. Roedd rhai o'r ymatebwyr hefyd yn nodi fod eu hail gartref yng Ngwynedd wedi bod ym meddiant eu teulu ers nifer o flynyddoedd, ac er eu bod yn meddu ar ased o safbwynt perchnogaeth yr eiddo, fod eu hincwm yn gymharol isel a nad yw'r Dreth Cyngor mor fforddiadwy iddynt ag y mae'r gred gyffredinol yn awgrymu. Mae'r Asesiad Effaith Cydraddoldeb (Atodiad 3) yn nodi fod tueddiad i berchnogion ail gartrefi fod yn bobl hŷn, a felly mae'n debygol iawn fod nifer yn ddibynnol ar eu pensiynau i dalu'r Dreth Cyngor.

5.24. Ar y llaw arall, mae'r dystiolaeth yn y graff isod yn dangos fod bandiau Treth Cyngor ail gartrefi yn dueddol o fod yn uwch na rhai Gwynedd yn gyffredinol:



6. TROSGLWYDDIADAU UNEDAU GWYLIAU HUNAN-DDARPAR

6.1. Pan wnaethpwyd y penderfyniad gwreiddiol i godi Premiwm, adnabuwyd y risg o gyflymiad yn y nifer o eiddo sy'n trosglwyddo i fod yn unedau gwyliau hunan-ddarpar, sy'n destun ardrethi annomestig. Byddai hyn oherwydd fod Asiantaeth Swyddfa'r Prisiwr wedi dyfarnu eu bod yn cwrdd â'r trothwy i allu gwneud hynny.

6.2. Mae'r Cyngor ers sawl blwyddyn wedi bod yn pwyso ar Lywodraeth Cymru i newid Adran 66 Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988 er mwyn rheoli trosglwyddiad cartrefi domestig i fod yn unedau gwyliau hunan-ddarpar sy'n destun ardrethi annomestig, a'r mwyafrif helaeth yn osgoi unrhyw drethiant lleol am eu bod yn derbyn ryddhad ardrethi busnesau bychain. Mae Cynllun y Cyngor yn nodi fod y Cyngor yn bwriadu parhau i gynnal ein pwyso yn y maes yma yn ystod y blynyddoedd nesaf, gan ddefnyddio tystiolaeth rydym yn ei gasglu yn barhaus, er mwyn cael Gweinidogion Cymru i ddeall maint y broblem sy'n bodoli yng Ngwynedd. Siomedig fu'r ymateb hyd yma gyda'r Llywodraeth yn canolbwyntio mwy ar yr effaith niweidiol honedig ar dwristiaeth yn hytrach na'r effaith niweidiol go iawn ar drigolion Gwynedd.

6.3. Mae'r risg y byddai cynyddu'r Premiwm yn cymell mwy o berchnogion ail gartrefi i osod eu heiddo a'i drosglwyddo i'r rhestr ardrethi annomestig yn un mae'r Cyngor a'r Cabinet yn ymwybodol ohono ers peth amser gan i hyn gael ei ystyried mewn adroddiadau blaenorol.

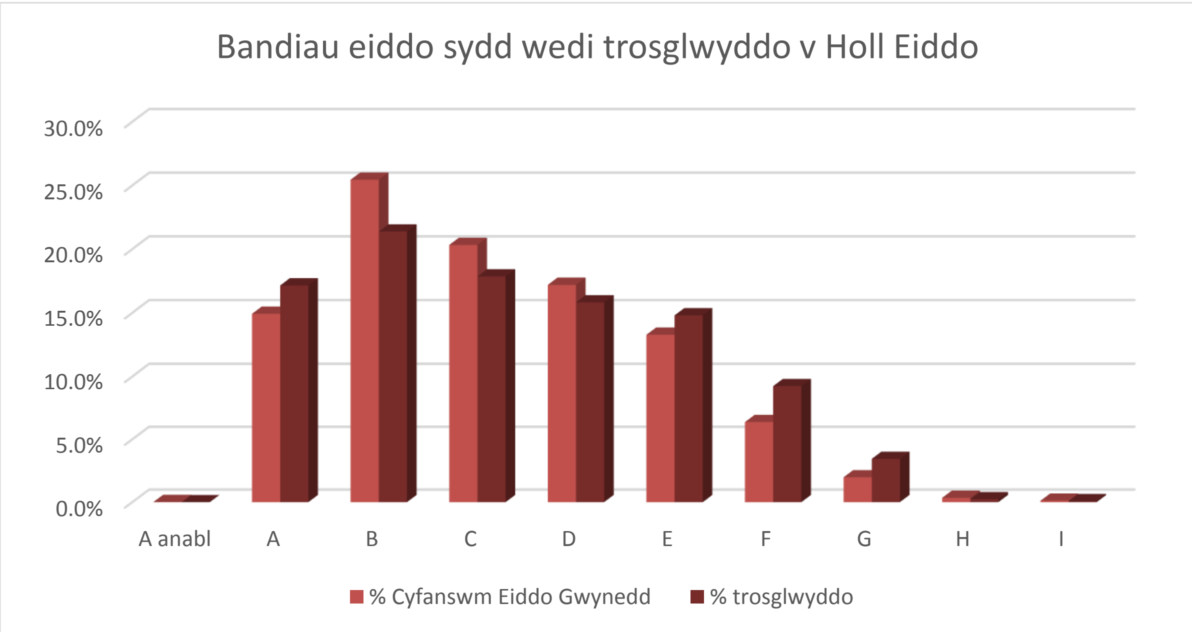
6.4. Adroddwyd i'r Cyngor Llawn a'r Cabinet yn Rhagfyr fod y trosglwyddo yma yn parhau i gyflymu. Mae'r ffigyrau diweddaraf (hyd at ddiwedd Ionawr 2021) yn dangos fod cyfanswm o 2,106 eiddo yng Ngwynedd wedi trosglwyddo o'r rhestr Treth Cyngor i'r rhestr Ardrethi Annomestig, wedi i Asiantaeth Swyddfa'r Prisiwr ddynodi'r eiddo yn unedau gwyliau hunan-ddarpar, yn unol ag Adran 66(2BB) Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988. Mae oddeutu 90% o'r eiddo sy'n trosglwyddo yn derbyn Rhyddhad Ardrethi i Fusnesau Bychain llawn, sy'n golygu nad oes unrhyw drethiant lleol yn daladwy arnynt:

Blwyddyn ariannol	Nifer eiddo'n trosglwyddo
2020-21 (hyd at 31/01/2021)	419
2019-20	397
2018-19	454
2017-18	282
2016-17	199
2015-16	167
2014-15	188
Cyfanswm	**2,106**

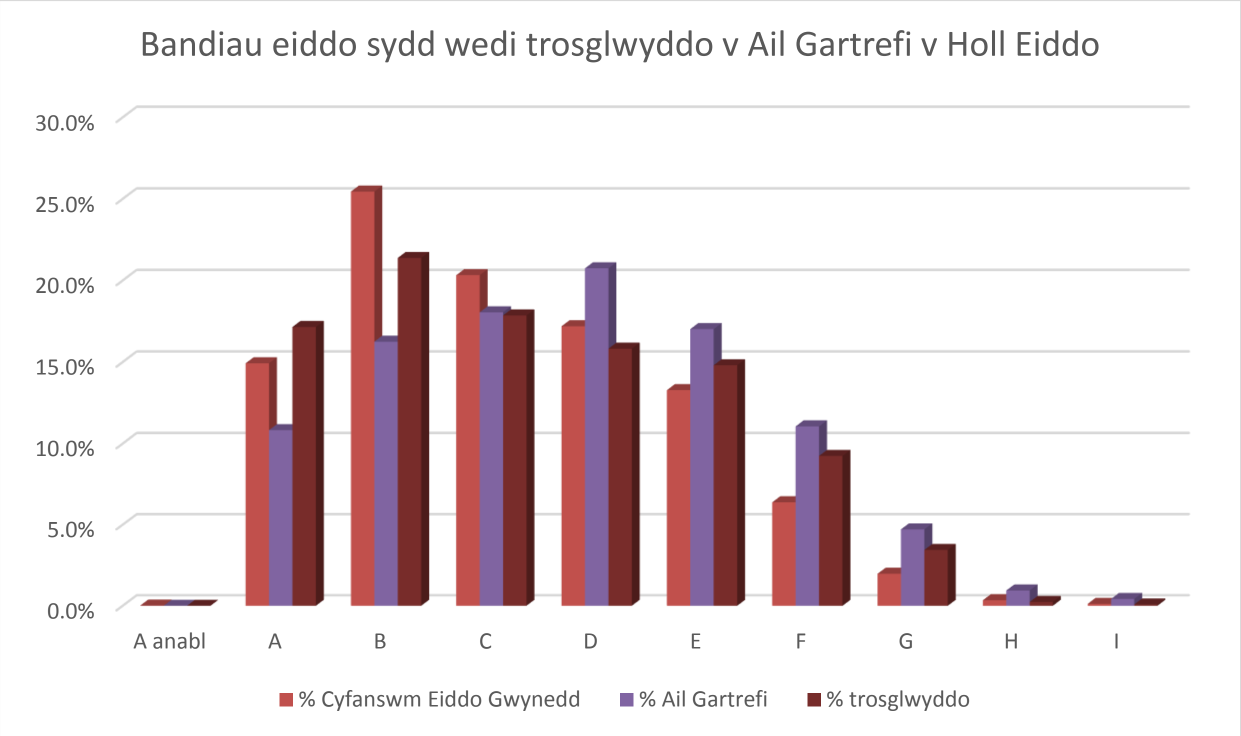
6.5. Roedd perchnogion ail gartrefi sy'n talu Premiwm ar hyn o bryd hefyd yn ymwybodol fod y rhai sydd wedi trosglwyddo eu heiddo i fod yn unedau gwyliau hunan-ddarpar yn osgoi talu unrhyw drethi o gwbl. Serch hynny, roedd nifer yn datgan fod eu eiddo wedi cael ei etifeddu, neu wedi cael ei brynu ers sawl blwyddyn, ac nad oedd ganddynt awydd i ddechrau ei osod yn fasnachol – os rhywbeth, roeddynt yn fwy tebygol o waredu'r eiddo. Roedd eraill yn datgan y buasent yn chwilio i drosglwyddo eu heiddo i fod yn fusnes er mwyn osgoi Treth Cyngor.

6.6. Mae profiadau diweddar, e.e. wrth weinyddu grantiau busnes Covid-19 y Llywodraeth, wedi dangos fod nifer o uniogolion a chwmnïau yn prynu eiddo yng Ngwynedd erbyn hyn yn benodol gyda'r bwriad o'u trosi i fod yn unedau gwyliau hunan-ddarpar, yn hytrach na'u defnyddio fel ail gartref. Fel rhan o'r buddsoddiad yma maent yn ymdrechu i gadw'r eiddo o fewn y gyfundrefn Treth Cyngor am cyn lleied â phosib cyn gallu trosglwyddo.

6.7. Amlygwyd uchod fod bandiau Treth Cyngor ail gartrefi yn dueddol o fod mewn bandiau Treth Cyngor uwch na eiddo Gwynedd yn gyffredinol. I'r gwrthwyneb, mae'r eiddo sydd wedi trosglwyddo i fod yn unedau gwyliau hunan-ddarpar ers 1 Ebrill 2018 mewn bandiau is, ac yn agosach i ddarlun cyffredin stoc dai Gwynedd (fel gwelir yn y graff isod). Dyma'r math o eiddo fyddai'n addas fel cartrefi i brynwyr tro cyntaf. Mae'r dadansoddiad hwn yn awgrymu fod sbeciannwyr sy'n prynu eiddo er mwyn eu troi'n unedau gwyliau hunan-ddarpar hefyd yn cael effaith andwyol ar argaeledd tai fforddiadwy ag ail gartrefi oherwydd natur yr eiddo maent yn eu prynu.



6.8. Wrth gymharu bandiau Treth Cyngor ail gartrefi Gwynedd a'r eiddo sydd wedi trosglwyddo i fod yn unedau gwyliau hunan-ddarpar gyda bandiau Treth Cyngor stoc dai gyffredinol Gwynedd gwelir fod yr ail-gartrefi yn dueddol o fod mewn bandiau Treth Cyngor uwch na eiddo Gwynedd yn gyffredinol, tra fod yr eiddo sydd wedi trosglwyddo ers 1 Ebrill 2018 yn llawer agosach i stoc dai Gwynedd, mewn bandiau is, ac yn agosach i'r math o eiddo fyddai'n addas fel cartrefi i brynwyr tro cyntaf.



6.9. Ers 1 Ebrill 2018, mae cyfataledd o dros 400 eiddo y flwyddyn wedi cael ei golli o'r bandiau Treth Cyngor i'r gyfundrefn ardrethi annomestig. Mae Treth Cyngor Band D 2020/21 Cyngor Gwynedd oddeutu £1,430 sy'n golygu fod y Premiwm blynyddol (ar 50%) yn £715. Mae pob 400 eiddo sy'n trosglwyddo, ar sail y graddfeydd presennol yn golled o £286,000 o gynnyrch Premiwm y flwyddyn. Nid yw hyn yn cynnwys y Dreth Cyngor sylfaenol, fydd hefyd yn cael ei golli, ac unrhyw ad-daliad sydd rhaid ei dalu oherwydd ôl-ddyddio.

6.10. Petai'r Premiwm yn cynyddu i 100%, byddai pob 400 eiddo sy'n trosglwyddo yn golled o £572,000 o gynnyrach Premiwm. Wrth gwrs, petai graddfa'r Premiwm yn dyblu, byddai cyfanswm y cynnyrch yn parhau'n uwch cyn belled â bod llai na hanner yr eiddo sy'n ei dalu yn trosglwyddo. Yn y sefyllfa hwnnw byddai hanner y nifer presennol yn talu dwywaith y premiwm yr un er mwyn cynhyrchu'r un cyfanswm, gyda'r hanner arall yn talu dim trethiant lleol o gwbl.

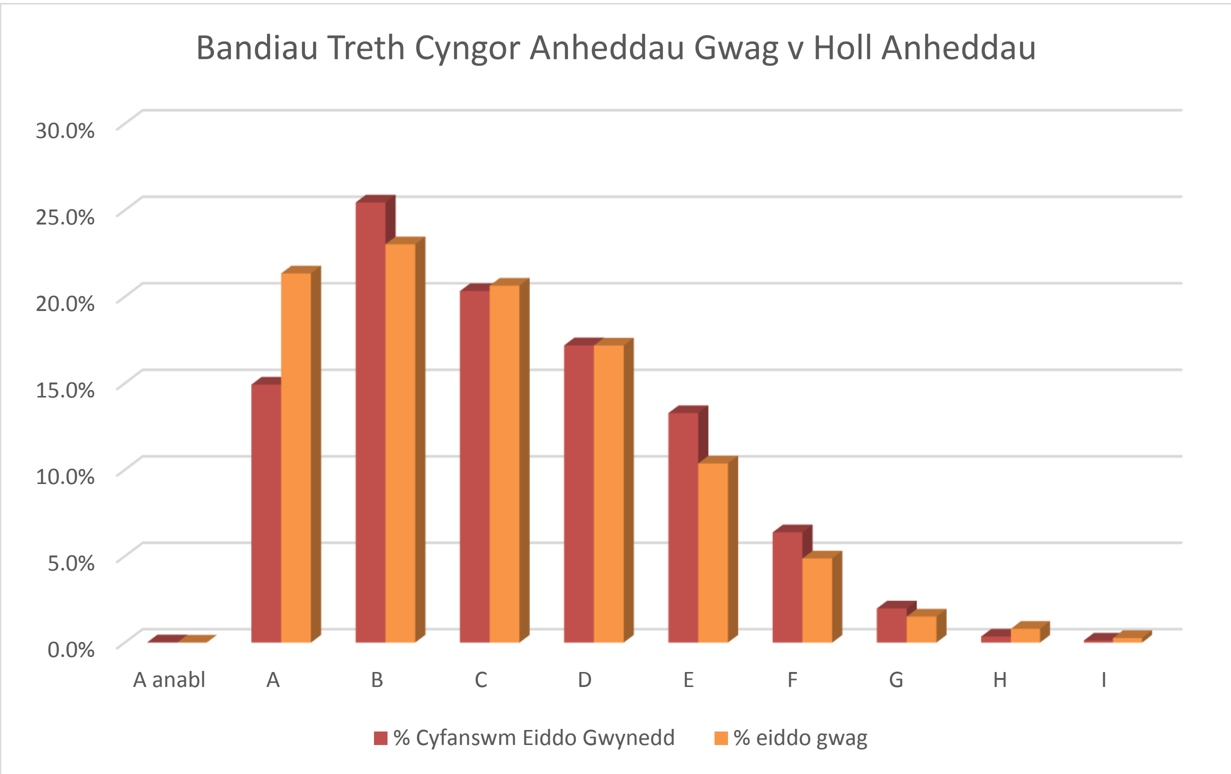
7. ANHEDDAU GWAG HIRDYMOR

7.1. Eglurwyd i'r Cabinet yn ei gyfarfod yn Rhagfyr fod rhai awdurdodau bilio yng Nghymru yn codi cyfradd wahanol o Premiwm ar eiddo gwag hir-dymor ac ail gartrefi. Yn eu hymatebion i'r ymgynghoriad mae rhai o berchnogion ail gartrefi wedi pwyntio allan fod angen i'r Cyngor ganolbwyntio cynyddu'r Premiwm ar eiddo gwag hirdymor, gan honni mai rhain sy'n achosi problemau cymdeithasol go iawn.

7.2. Fodd bynnag, byddai trafferthion ymarferol wrth godi graddfeydd gwahanol. Petai'r Cyngor yn cynyddu'r premiwm ar eiddo gwag i fod yn uwch na graddfa ail gartrefi yr oll bydda'i perchnogion angen ei wneud fyddai dodrefnu'r ystafelloedd sy'n welady o'r tu allan. Ar y llaw arall, petai Premiwm eiddo gwag hirdymor yn cael ei osod yn is, ni fyddai modd ymarferol i blismona oddeutu 5,000 eiddo petai'r perchnogion yn datgan wrth y Cyngor nad yw'r eiddo wedi cael ei ddodrefnu bellach.

7.3. Dylid nodi hefyd fod cyfanswm o 1,130 eiddo gwag hir-dymor, tra'n gymharol isel o'i gymharu â nifer yr ail gartrefi o fewn Gwynedd, yn ffigwr uchel pan yn ystyried y galw am gartrefi fforddiadwy o fewn y sir ac mae hyn wedo ei gydnabod yn y Strategaeth Tai. Yn ôl Ystadegau Cymru, mae amcangyfrifon yn awgrymu fod Gwynedd yn 7fed allan o 22 awdurdod lleol Cymru o ran nifer o eiddo gwag hirdymor.

7.4. Mewn cymhariaeth â'r ail gartrefi ac eiddo sydd wedi trosglwyddo, gwelir fod yr eiddo gwag hirdymor o fewn Gwynedd yn dueddol o fod mewn bandiau Treth Cyngor is nag eiddo Gwynedd yn gyffredinol; gwelir yn arbennig fod dros 20% ohonynt ym Mand A, o'i gymharu â llai na 15% o'r stoc cyffredinol.



8. EITHRIADAU

8.1. Mae Deddf 1992 yn cynnwys darpariaeth sy'n rhoi'r hawl i Weinidogion Cymru osod eithriadau penodol (mewn dosbarthiadau) lle na ellir gosod premiwm Treth Cyngor. Gwnaethant hynny trwy Mae'r tabl isod yn crynhoi'r eithriadau lle na allwn godi'r premiwm yn unol â Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Eithriadau rhag Symiau Uwch) (Cymru) 2015 (SI 2015/2068). Mae'r tabl isod yn amlinellu'r eithriadau lle na ellir codi Premiwm:

Dosbarthiadau o Anheddau	**Diffiniad**	**Y math o eiddo sy'n gymwys i'r eithriad rhag talu'r premiwm**
Dosbarth 1	Anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth - gyda therfyn amser o un flwyddyn	Cartrefi Gwag Hir dymor ac Ail Gartrefi
Dosbarth 2	Anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod - gyda therfyn amser o un flwyddyn	
Dosbarth 3	Anecsau sy'n ffurfio rhan, neu sy'n cael eu trin fel rhan, o'r brif annedd	
Dosbarth 4	Anheddau fyddai'n unig neu brif breswylfa rhywun pe na bai yn preswylio yn llety'r Lluoedd Arfog	
Dosbarth 5	Safleoedd carafanau ac angorfeydd cychod.	Ail Gartrefi
Dosbarth 6	Cartrefi tymhorol lle gwaherddir byw ar hyd y flwyddyn	
Dosbarth 7	Anheddau cysylltiedig â gwaith	

9. GOFYNION CYFREITHIOL

9.1. Ers i'r Cyngor benderfynu ar 3 Rhagfyr 2020 i ohirio'r penderfyniad ar raddfa'r Premiwm, rydym yn hyderus fod aelodau a swyddogion y Cyngor wedi cymryd pob cam rhesymol i sicrhau fod unrhyw gamau sy'n cael eu cymryd wedi gwneud er mwyn cydymffurfio â gofynion deddfwriaethol.

Dyletswydd Deddf Cydraddoldeb 2010

9.2. Mae'r Cyngor yn ddarostyngedig i ddyletswydd dan Deddf Cydraddoldeb 2010 i ddal sylw priodol at yr angen i ddileu gwahnaiaethu, aflonyddu a gormesu anghyfreithlon, ynghyd ac ymddygiadau eraill a waherddir dan ddarpariaethau'r Ddeddf, cynyddu cyfle cyfartal a hyrwyddo perthnasau da rhwng y rhai sydd a nodweddioin gwarchodedig a'r rhai nad oes ganddynt (y Dyletswydd Cydraddoldeb Cyffredinol). Yn unol â'r gofyn yng Nghymru ac er cyfarch y dyletswydd yma mae Asesiad Effaith Cydraddoldeb wedi ei baratoi (Atodiad 3).

9.3. Gellir crynohoi canfyddiadau'r Asesiad fel a ganlyn. Nid oes dystiolaeth y byddai cynyddu'r premiwm ar eiddo gwag hir-dymor yn cael effaith negyddol ar unrhyw un o'r grwpiau sydd â nodweddion gwarchodedig. Disgwylir y bydd effaith gadarnhaol ar deuluoedd ifanc a phlant gan fod y polisi o godi Premiwm yn galluogi'r Cyngor i gyflenwi cartrefi iddynt, ond mae ymateb i'r ymgynghoriad yn awgrymu fod perchnogion ail gartrefi yn tueddu i fod yn bobl hŷn. Mae'r effaith ar yr iaith Gymraeg yn debygol o fod yn gadarnhaol, ond ar wahân i'r posibilrwydd bychan damcaniaethol y gallai ambell ail gartref fod wedi ei brynu'n arbennig ar gyfer rhywun gyda anabledd ni ragwelir effaith ar y grwpiau eraill gyda nodweddio gwarchodedig. Mae rhai ymatebwyr i'r ymgynghoriad wedi honni fod y polisi yn un hiliol ond nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno i gefnogi hyn, ac mae'r Premiwm yn cael ei godi ar sail defnydd yr eiddo, nid nodweddion y perchennog.

10. DEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015

10.1. Mae dyletswydd i weithredu yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, sef ceisio sicrhau fod anghenion y presennol yn cael ei ddiwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion. Wrth weithredu yn unol â'r ddyletswydd gyffredinol yma mae angen i'r Cyngor ystyried pwysigrwydd effaith hirdymor, bod yn integredig, cynhwysol, cydweithio ac ataliol wrth ddatblygu a gweithredu'r cynnig gerbron.

10.2. Yn unol â gofynion y Ddeddf, mae Cyngor Gwynedd (ar y cyd â Chyngor Sir Ynys Môn) wedi mabwysiadu amcanion llesiant. Rhain yw:

- Cymunedau sy'n ffynnu ac yn llewyrchus i'r hir-dymor
- Trigolion sy'n Iach ac yn Annibynnol gyda Safon Bywyd Da

10.3. Ers y penderfyniad gwreiddiol yn 2016 i godi Premiwm Treth Cyngor, rhoddwyd sicrwydd fod ystyriaeth wedi ei roi i'r materion hyn. Mae'r Premiwm presennol yn ariannu Cynllun Gweithredu Tai y Cyngor, sy'n ymgais ragweithiol i gryfhau cynaladwyedd y cymunedau hynny o fewn Gwynedd sydd â nifer uchel o ail gartrefi a thai gwag hir dymor.

10.4. Mae Strategaeth Tai y Cyngor yn nodi'r weledigaeth o "Sicrhau bod gan bobl Gwynedd fynediad at gartref addas o safon, sy'n fforddiadwy ac sy'n gwella eu hansawdd bywyd".

10.5. Mae'r Strategaeth yn adnabod pum amcan yr oedd yn rhaid ceisio eu cyfarch os oedd y Cyngor am gyflawni'r weledigaeth hon:

1. Neb yn ddigartref yng Ngwynedd
2. Tai cymdeithasol ar gael i bawb sydd angen un
3. Cartref pawb yng Ngwynedd yn fforddiadwy iddynt
4. Tai Gwynedd yn amgylcheddol gyfeillgar
5. Cartrefi yn cael dylanwad cadarnhaol ar iechyd a llesiant pobl Gwynedd.

10.6. Mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn cynnwys nifer o brosiectau sydd, gyda'i gilydd, yn mynd ati i wireddu'r amcanion hyn.

11. CAMAU NESAF AC AMSERLEN

11.1. Bydd angen i'r Cyngor llawn ddod i benderfyniad ar y Premiwm ar 4 Mawrth 2021 er mwyn gosod y Dreth Cyngor ar gyfer 2021/22.

11.2. Mae sawl opsiwn ar gael i'r Cabinet o ran argymhelliad i'w gyflwyno gan gynnwys, ond nid wedi ei gyfyngu i:

- Cadw lefel y Premiwm yn 50% yn 2021/22
- Cynyddu'r Premiwm i'r uchaf a ganiateir dan y gyfraith, sef 100% yn 2021/22
- Gosod y Premiwm rhywle rhwng 50% a 100% yn 2021/22
- Gwneud penderfyniad echblyg ar gyfer mwy nag un flwyddyn arainnol, gan gynyddu lefel y Premiwm dros fwy nag un flwyddyn – ond bydd modd addasu'r lefel ar gyfer pob blwyddyn cyn belled â bo hynny'n digwydd cyn cychwyn y flwyddyn ariannol berthnasol.
- Mae gostwng y Premiwm neu ei ddiddymu yn llwyr yn opsiwn hefyd wrth gwrs, ond bydd oblygiadau dilynol i hynny ar ariannu'r Cynllun Gweithredu Tai.

11.3. Wrth bwyso a mesur ei argymhelliad bydd y Cabinet yn ymwybodol fod cynyddu'r Premiwm yn debygol o gynyddu'r incwm a ddaw i'r Cyngor a byddai modd defnyddio'r cynnyrch yma i ariannu mwy o brosiectau yn y Cynllun Gweithredu Tai. Mae hefyd yn arf i daclo anghyfartaledd cymdeithasol o fewn Gwynedd. Ar y llaw arall nid yw'r incwm wedi ei warantu os bydd anheddau yn parhau i drosglwyddo i fod yn unedau gwyliau hunan-ddarpar, a nid yw addasu'r Premiwm am fod yn ddatrysiad i'r broblem parhaus yma.

11.4. Beth bynnag bydd y Cabinet yn ei argymell, bydd angen iddo sicrhau fod cyfiawnhad dros y cynnig fel a amlinellir yn y Canllawiau Statudol ac fod gwaith ymchwil yn cadarnhau fod problem yn bodoli sydd angen ei daclo.

12. UNRHYW YMGYNGHORIADAU A GYNHALIWYD CYN ARGYMELL Y PENDERFYNIAD

12.1. Mae'r adroddiad yn disgrifio canlyniadau'r ymgynghoriad.

DOGFENNAU CEFNDIR

1. Ymateb Cyngor Gwynedd i'r Ymgynghoriad ar Bwerau Disgresiwn i Awdurdodau Lleol i Gynyddu'r Dreth Gyngor ar Ail Gartrefi (Hydref 2013)
2. Strategaeth Tai 2019-2024, "Cartrefi i Bobl Gwynedd"
3. Cynllun Gweithredu Tai Gwynedd
4. Ymatebion i'r Ymgynghoriad (gan eithrio dogfenau sydd yn cynnwys gwybodaeth eithriedig am unigolion)

BARN Y SWYDDOGION STATUDOL:

Y Swyddog Monitro:

Rwyf wedi cael cyfle i gael mewnbwn I'r adroddiad ymlaen llaw. Rwy'n fodlon ei fod yn darparu arweiniad ar y seiliau penderfynu, y cyd –destun a chanlyniadau'r ymgynghoriad. Mae'n bwysig fod y Cabinet yn cloriannu y materion yma yn ofalus wrth ffurfio argymhelliad ar gyfer y Cyngor a gosod allan y rhesymeg am eu penderfyniad.

Y Pennaeth Cyllid:

Rwyf wedi cydweithio gyda'r Aelod Cabinet i baratoi'r adroddiad yma ac yn cadarnhau'r cynnwys.

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Canllawiau Gweithredu Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Nghymru

Cynnwys

Cyflwyniad 3
Y Fframwaith Cyfreithiol ar gyfer Premiymau'r Dreth Gyngor 3
Adran 12A: Swm uwch ar gyfer anheddau gwag hirdymor 4
Adran 12B: Swm uwch ar gyfer ail gartrefi 5
Gwneud Penderfyniad i godi Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi 5
Eithriadau i Bremiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi 6
Dosbarth 1: Eithriad ar gyfer anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth 7
Dosbarth 2: Eithriad ar gyfer anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod 8
Dosbarth 3: Eithriad ar gyfer anecsau sy'n ffurfio rhan, neu sy'n cael eu trin fel rhan, o'r brif annedd 8
Dosbarth 4: Eithriad ar gyfer anheddau, fyddai'n unig neu brif breswylfa rhywun pe na bai yn preswylio yn llety'r Lluoedd Arfog 8
Dosbarth 5: Eithriad ar gyfer safleoedd carafanau ac angorfeydd cychod 8
Dosbarth 6: Eithriad ar gyfer cartrefi tymhorol lle y gwaherddir byw ar hyd y flwyddyn 9
Dosbarth 7: Eithriad ar gyfer anheddau sy'n gysylltiedig â gwaith 9
Lleihau Atebolrwydd am Bremiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi 10
Apeliadau 11
Y Camau Nesaf 11
Diwygiadau i Ddeddfwriaeth Gysylltiedig 11
Gweinyddu a Gorfodi 11
Defnydd o'r Refeniw Ychwanegol a gynhyrchir o Bremiymau'r Dreth Gyngor 11
Monitro ac Adrodd 12

Canllawiau Gweithredu Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Nghymru

Cyflwyniad

1. O 1 Ebrill 2017, bydd Awdurdodau Lleol yn cael codi premiwm o hyd at 100% o raddfa safonol y Dreth Gyngor ar gartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi yn eu hardal. Gwnaed y newidiadau i'r ddeddfwriaeth gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ac mae'r pwerau a roddwyd i awdurdodau lleol yn rhai dewisol. Mae dewis codi premiwm ar gartrefi gwag hirdymor neu ail gartrefi (neu'r ddau) felly yn benderfyniad sydd i gael ei wneud gan bob awdurdod lleol.

2. Pwrpas y canllawiau hyn yw cynorthwyo awdurdodau lleol wrth iddynt benderfynu p'un ai codi premiwm ynteu peidio yn eu hardal.

3. Cynhyrchwyd y canllawiau hyn er mwyn sicrhau bod y premiymau a'r eithriadau yn cael eu gweithredu'n deg ac yn gyson ledled Cymru.

4. Mae'r canllawiau yn statudol ac fe'u cyhoeddir dan bwerau yn adrannau 12A (3) a 12B (4) Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 ("Deddf 1992") fel y'u mewnosodwyd gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ("Deddf 2014"). Maent yn berthnasol i'r holl awdurdodau lleol yng Nghymru.

5. Ni ddylid trin y canllawiau hyn fel dehongliad o'r ddeddfwriaeth. Mater i'r awdurdod lleol yn y lle cyntaf yw dehongli deddfwriaeth, gyda'r dehongliad terfynol yn gyfrifoldeb y llysoedd.

Y Fframwaith Cyfreithiol ar gyfer Premiymau'r Dreth Gyngor

6. Mae paragraffau 7 - 14 yn disgrifio'r fframwaith cyfreithiol sy'n gyffredin i'r premiwm ar gartrefi gwag hirdymor a'r premiwm ar ail gartrefi. Mae'r gofynion sy'n benodol i gartrefi gwag hirdymor wedi eu hesbonio ym mharagraffau 15-17, ac mae'r rheiny sy'n benodol i ail gartrefi wedi eu disgrifio ym mharagraffau 18-19.

7. Mae Deddf 2014 yn diwygio Deddf 1992 drwy osod adrannau newydd 12A a 12B i mewn er mwyn galluogi awdurdod trethu (cyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol) yng Nghymru i ddatgymhwyso unrhyw ddisgownt a ganiatawyd i anheddau gwag hirdymor ac anheddau lle mae rhywun yn byw yn achlysurol a chymhwyso swm uwch o dreth gyngor (premiwm).

8. Mae gan awdurdodau lleol ddisgresiwn i benderfynu ar swm y premiwm hyd at uchafswm o 100% o raddfa safonol y dreth gyngor sy'n berthnasol i'r annedd.

9. Pan benderfynir codi premiwm, rhaid i'r awdurdod lleol gyhoeddi rhybudd o'r penderfyniad mewn o leiaf un papur newydd sy'n cylchredeg yn ei ardal o fewn 21 diwrnod i ddyddiad y penderfyniad.

10. Bydd penderfyniad gan awdurdod trethu i godi premiwm hefyd yn datgymhwyso unrhyw ddisgownt a ganiatawyd dan adran 11(2)(a) o Ddeddf 1992 ar gyfer anheddau lle nad oes preswylwyr.

11. Gall awdurdod trethu wneud, amrywio neu ddirymu penderfyniad a wnaed dan adrannau 12A a 12B o Ddeddf 1992, ond dim ond cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y mae'r penderfyniad yn berthnasol iddi.

12. Mae gan Weinidogion Cymru hefyd bwerau dan adrannau 12A(4) a 12A(5), a 12B(5) a 12B(6) o Ddeddf 1992 i ragnodi drwy reoliadau rai dosbarthiadau o anheddau na fyddant o bosibl yn destun premiwm. Gwnaed Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Eithriadau i Symiau Uwch Cymru) 2015 dan y pwerau hyn ac mae'r eithriadau y maent yn eu rhagnodi yn cael eu disgrifio yn ddiweddarach yn y canllawiau hyn.

13. Mae system y dreth gyngor eisoes yn darparu nifer o eithriadau penodol i'r dreth gyngor. Mae'r grwpiau sydd wedi eu heithrio wedi eu rhestru yng Ngorchymyn Treth Gyngor (Anheddau wedi eu Heithrio) 1992. Mae nifer o eithriadau yn eu lle ar gyfer anheddau gwag, megis, er enghraifft:

    - lle mae'r preswylydd mewn gofal preswyl tymor hir neu yn yr ysbyty,
    - lle mae adeiladwaith annedd yn cael ei drwsio (am hyd at flwyddyn),
    - lle mae'r preswylydd wedi marw (am hyd at chwe mis ar ôl rhoi profiant neu lythyrau gweinyddu).

14. Nid yw annedd sydd wedi ei heithrio o'r dreth gyngor yn agored i bremiwm. Fodd bynnag, pan na fydd annedd bellach yn gymwys i gael ei heithrio, ond yn parhau'n wag, bydd yn dod yn agored i'r premiwm. Yn achos cartref gwag, bydd yn agored i bremiwm ar ôl iddo fod yn wag am gyfnod di-dor o flwyddyn.

<u>Adran 12A: Swm uwch ar gyfer anheddau gwag hirdymor</u>

15. Diffinnir annedd wag hirdymor fel annedd sydd wedi bod yn wag a heb ei dodrefnu i raddau helaeth am gyfnod di-dor o flwyddyn o leiaf.

16. Wrth benderfynu a yw annedd wedi bod yn wag am flwyddyn, nid yw unrhyw gyfnod cyn 1 Ebrill 2016 i gael ei gymryd i ystyriaeth. At hynny, ni fydd dodrefnu neu fyw mewn annedd am un neu fwy o gyfnodau o chwe wythnos neu lai yn ystod y flwyddyn yn effeithio ar ei statws fel annedd wag hirdymor. Mewn geiriau eraill, ni all person newid statws annedd fel annedd wag hirdymor drwy fyw ynddi neu osod dodrefn am gyfnod byr.

17. Pan fydd awdurdod lleol yn gwneud penderfyniad i godi premiwm ar anheddau gwag hirdymor, efallai y bydd yn pennu gwahanol ganrannau (hyd at uchafswm o 100 y cant) ar gyfer gwahanol anheddau ar sail yr hyd o amser y maent wedi bod yn wag. Bydd hyn yn galluogi awdurdodau lleol i fabwysiadu dull graddedig gyda chynyddiadau bychain yn cael eu cymhwyso dros gyfnod.

<u>Adran 12B: Swm uwch ar gyfer ail gartrefi</u>

18. Diffinnir ail gartref fel annedd nad yw yn unig nac yn brif gartref person ac sydd wedi ei dodrefnu'n sylweddol. Cyfeirir at yr anheddau hyn yn Neddf 1992 fel anheddau y mae rhywun yn byw ynddynt o dro i dro ond y cyfeirir atynt yn gyffredin fel "ail gartrefi".

19. Er mwyn i bremiwm fod yn berthnasol i anheddau y mae rhywun yn byw ynddynt o dro i dro, rhaid i'r awdurdod trethu wneud ei benderfyniad cyntaf dan adran 12B o leiaf flwyddyn cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y mae'r premiwm yn perthyn iddi. Mae hyn yn golygu er mwyn codi premiwm o 1 Ebrill 2017 bod rhaid i'r awdurdod trethu wneud penderfyniad cyn 1 Ebrill 2016. Rhaid gwneud penderfyniad i godi premiwm yn 2018 cyn 1 Ebrill 2017 ac felly ymlaen.

Gwneud penderfyniad i godi Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi

20. Bwriadwyd i'r disgresiwn a roddir i awdurdodau lleol i godi premiwm fod yn gyfrwng i gynorthwyo awdurdodau lleol i wneud y canlynol:

    - adfer defnydd cartrefi gwag hirdymor er mwyn darparu cartrefi saff, diogel a fforddiadwy; a
    - chynorthwyo awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynaladwyedd cymunedau lleol.

21. Wrth benderfynu p'un ai codi premiwm ynteu peidio, dylid talu sylw i'r nodau hyn. Dylai awdurdodau gymryd i ystyriaeth yr angen am dai a'r amgylchiadau neilltuol yn eu hardal.

22. Mae yna ystod o ffactorau a allai fod o gymorth i awdurdodau lleol i benderfynu p'un ai codi premiwm ynteu peidio. Tra y bydd rhai ffactorau yn benodol naill ai i gartrefi gwag hirdymor neu i ail gartrefi, bydd eraill yn gyffredin i'r ddau. Rhestrir y ffactorau hyn isod i fod o gymorth i awdurdodau lleol. Ni fwriadwyd i'r rhestr fod yn un derfynol.

    - Niferoedd a chanrannau o gartrefi gwag hirdymor neu ail gartrefi yn yr ardal;
    - Dosbarthiad cartrefi gwag hirdymor neu ail gartrefi a thai eraill ledled yr awdurdod ac asesiad o'u heffaith ar werthoedd eiddo mewn ardaloedd neilltuol;
    - Yr effaith bosibl ar economïau lleol a'r diwydiant twristiaeth;

- Patrymau’r galw am gartrefi fforddiadwy a faint sydd ar gael;
- Yr effaith bosibl ar wasanaethau cyhoeddus lleol;
- Yr effaith bosibl ar y gymuned leol;
- Mesurau eraill sydd ar gael i awdurdodau i gynyddu'r cyflenwad tai;
- Mesurau eraill sydd ar gael i awdurdodau i fod o gymorth i adfer defnydd eiddo gwag.

23. Rhaid i'r penderfyniad gan awdurdod lleol i godi premiwm dan adrannau 12A neu 12B o Ddeddf 1992 gael ei wneud gan y Cyngor llawn. Cyn gwneud hynny, rhaid i’r awdurdod lleol roi'r ystyriaeth ddyledus i'w ddyletswyddau statudol i gynnal asesiadau effaith ar gydraddoldeb o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 a Dyletswyddau Cydraddoldeb Sector Cyhoeddus Cymru 2011 ac i'r holl ystyriaethau perthnasol eraill. Dylai’r awdurdod lleol hefyd ystyried ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol, gan gynnwys yr etholwyr lleol, a chynnal ymgynghoriad cyn penderfynu p'un ai codi un neu'r ddau bremiwm ynteu peidio.

24. Ar ôl penderfynu codi premiwm, yn ychwanegol at yr angen i gyhoeddi hysbysiad mewn papur newydd lleol o fewn 21 diwrnod, dylai awdurdod lleol ystyried sut i gyfleu ei benderfyniad yn ehangach, yn enwedig i'r rheiny y gallai'r penderfyniad effeithio arnynt. Gall wneud hyn drwy gyhoeddi hysbysiadau yn y wasg, rhoi gwybodaeth ar dudalennau gwefan neu ddulliau eraill o godi ymwybyddiaeth megis, er enghraifft, cyfathrebu uniongyrchol â threthdalwyr y cyngor sy'n debygol o fod yn agored i'r premiwm. Efallai y bydd yr awdurdod lleol hefyd yn dymuno rhoi ystyriaeth i'r modd y mae’n rhoi gwybod ac yn hysbysu'r rheiny y gall y premiwm effeithio arnynt ond sydd fel rheol yn byw y tu allan i'r ardal leol.

Eithriadau i Bremiymau’r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi

25. Mae adrannau 12A a 12B o Ddeddf 1992 yn rhoi pwerau i Weinidogion Cymru iddynt wneud rheoliadau i ragnodi un neu ragor o ddosbarthiadau o anheddau na chaiff awdurdod trethu wneud penderfyniad i godi premiwm mewn perthynas â hwy. Gwnaed Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Eithriadau i Symiau Uwch) (Cymru) 2015 dan y pwerau hyn - ni cheir codi premiwm ar annedd sy'n dod o fewn eithriad. Rhaid i awdurdod lleol gymryd yr eithriadau hyn i ystyriaeth cyn penderfynu gweithredu premiwm.

26. Mae'r rheoliadau yn rhagnodi saith dosbarth o anheddau sydd wedi eu heithrio. Mae Dosbarthiadau 1,2,3 a 4 yn ymwneud â chartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi. Ag ail gartrefi yn unig y mae a wnelo Dosbarthiadau 5,6 a 7. Mae'r dosbarthiadau o anheddau wedi eu hamlinellu yn y tabl isod a rhoddir mwy o fanylion yn eu cylch ym mharagraffau 28 - 46.

Dosbarthiadau o Anheddau	Diffiniad	Cymhwysiad
Dosbarth 1	Anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth - gyda therfyn amser o un flwyddyn	Cartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi
Dosbarth 2	Anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod - gyda therfyn amser o un flwyddyn	
Dosbarth 3	Anecsau sy'n ffurfio rhan, neu sy'n cael eu trin fel rhan, o'r brif annedd	
Dosbarth 4	Anheddau fyddai'n unig neu brif breswylfa rhywun pe na bai yn preswylio yn llety'r Lluoedd Arfog	
Dosbarth 5	Safleoedd carafanau ac angorfeydd cychod.	Ail Gartrefi
Dosbarth 6	Cartrefi tymhorol lle y gwaherddir byw ar hyd y flwyddyn	
Dosbarth 7	Anheddau cysylltiedig â gwaith	

27. Disgrifir pob eithriad ymhellach yn yr adran nesaf. Darperir arweiniad ychwanegol i gynorthwyo awdurdodau lleol i gymhwyso'r eithriadau ar gyfer:

- anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth
- anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod
- anheddau cysylltiedig â gwaith.

<u>Dosbarth 1: Eithriad ar gyfer anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth</u>

28. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ar gartrefi gwag hirdymor a'r premiwm ar ail gartrefi. Mae'n eithrio anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth. Mae hefyd yn cynnwys anheddau lle mae cynnig i brynu'r annedd wedi cael ei dderbyn ond bod y gwerthiant heb ei gwblhau eto.

29. Er mwyn bod yn gymwys ar gyfer yr eithriad hwn rhaid i annedd fod ar y farchnad i'w gwerthu am bris rhesymol. Wrth ystyried a yw pris yn rhesymol, dylid ystyried prisiau gwerthu anheddau tebyg yn yr ardal. Darperir arweiniad ychwanegol i gynorthwyo awdurdodau lleol i gymhwyso'r eithriad hwn.

30. Mae'r cyfnod eithrio yn rhedeg am hyd at un flwyddyn o'r amser y caniatawyd yr eithriad. Wedi i'r eithriad ddod i ben, ni fydd annedd sy'n

cael ei marchnata fel annedd ar werth yn gymwys i gyfnod eithrio pellach oni fydd wedi cael ei gwerthu.

Dosbarth 2: Eithriad ar gyfer anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod

31. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ar gartrefi gwag hirdymor a'r premiwm ar ail gartrefi. Mae'n eithrio anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod. Mae hefyd yn cynnwys anheddau lle mae cynnig rhentu wedi cael ei dderbyn ond nad oes gan y tenant hawl eto i fyw yn yr eiddo am nad yw'r denantiaeth wedi cychwyn eto.

32. Er mwyn bod yn gymwys i'r eithriad hwn, rhaid i annedd fod ar y farchnad i'w gosod am rent rhesymol, sef y rhent y disgwylid i'r eiddo ei ennill o ystyried y rhent a godir am anheddau cyffelyb. Darperir arweiniad ychwanegol i gynorthwyo awdurdodau lleol i gymhwyso'r eithriad hwn.

33. Mae'r cyfnod eithrio yn rhedeg am hyd at un flwyddyn o'r amser y caniatawyd yr eithriad. Wedi i'r cyfnod eithrio ddod i ben, ni fydd annedd sy'n cael ei marchnata fel annedd ar osod yn gymwys i gyfnod eithrio pellach oni fydd wedi bod yn destun tenantiaeth a roddwyd am gyfnod o chwe mis neu ragor.

Dosbarth 3: Eithriad ar gyfer anecsau sy'n ffurfio rhan, neu sy'n cael eu trin fel rhan, o'r brif annedd

34. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ar gartrefi gwag hirdymor a'r premiwm ar ail gartrefi.

35. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol lle mae perchennog wedi addasu ei annedd i ddarparu anecs ac mae'r anecs bellach yn cael ei ddefnyddio fel rhan o'r brif annedd.

Dosbarth 4: Eithriad ar gyfer anheddau fyddai'n unig neu brif breswylfa rhywun pe na bai yn preswylio yn llety'r Lluoedd Arfog

36. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ar gartrefi gwag hirdymor a'r premiwm ar ail gartrefi.

37. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i anheddau fyddai'n unig neu brif breswylfa rhywun ond sy'n wag oherwydd bod y person hwnnw yn preswylio yn llety'r Lluoedd Arfog.

38. Bwriedir i'r eithriad hwn hefyd gynnwys personél y lluoedd arfog y mae eu cartrefi'n wag oherwydd eu bod yn byw yn llety'r lluoedd arfog dramor.

Dosbarth 5: Eithriad ar gyfer safleoedd carafanau ac angorfeydd cychod sy'n cael eu defnyddio.

39. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ar ail gartrefi. Mae'n cynnwys safle lle mae carafán yn sefyll neu angorfa lle mae cwch wedi ei angori, lle nad oes neb yn preswylio yn y cwch neu'r garafán, ond pan fydd yn cael ei defnyddio nesaf fydd yn unig neu'n brif breswylfa person.

Dosbarth 6: Eithriad ar gyfer cartrefi tymhorol lle y gwaherddir byw ar hyd y flwyddyn

40. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol i'r premiwm ar ail gartrefi. Mae'n berthnasol i anheddau sy'n destun amodau cynllunio sy'n atal preswylio am gyfnod di-dor o 28 diwrnod o leiaf yn unrhyw gyfnod o 12 mis.

41. Bwriadwyd yr eithriad hwn i gynnwys cartrefi gwyliau pwrpasol neu hafotai sy'n destun amodau cynllunio sy'n atal preswylio ar hyd y flwyddyn. Mae'r eithriad yn seiliedig ar ddiffiniad y disgownt dewisol presennol ar gyfer cartrefi tymhorol (Dosbarth A) yn Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Dosbarthiadau Rhagnodedig o Anheddau) (Cymru) 1998[1].

Dosbarth 7: Eithriad ar gyfer anheddau sy'n gysylltiedig â gwaith

42. Nid yw'r eithriad hwn yn berthnasol ond i'r premiwm ar ail gartrefi ac mae'n ymwneud ag annedd lle mae person yn byw sydd:

- yn berson cymwys mewn perthynas â'r annedd, ond sy'n preswylio mewn annedd arall sy'n gysylltiedig â gwaith (fel y'i diffiniwyd yn Atodlen 1 y Rheoliadau); neu
- yn berson cymwys mewn perthynas ag annedd sy'n gysylltiedig â gwaith.

43. Diffinnir person cymwys fel:

- person sy'n agored i dreth gyngor o ran annedd ar ddiwrnod arbennig, p'un a yw hynny ar y cyd gyda pherson arall neu beidio; a
- pherson fyddai'n agored i'r dreth gyngor o ran annedd ar ddiwrnod arbennig, p'un a fyddai hynny ar y cyd gyda pherson arall neu beidio, os nad oedd yr annedd honno yn dod o fewn:
    i. Dosbarth O Gorchymyn y Dreth Gyngor (Anheddau sydd wedi eu heithrio) 1992; neu
    ii. Dosbarth E Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Atebolrwydd Perchnogion) 1992.

44. Mae'r eithriad hwn yn berthnasol lle mae gofyn i berson breswylio mewn annedd gysylltiedig â gwaith. Mae'n berthnasol i ail gartref lle mae rhywun yn byw'n achlysurol oherwydd bod angen i berson fyw mewn llety

[1] SI 1998 Rhif 105

cysylltiedig â gwaith yn rhywle arall. Mae hefyd yn berthnasol lle mae'r llety cysylltiedig â gwaith yn ail gartref person.

45. Rhoddir diffiniad o annedd gysylltiedig â gwaith yn yr Atodlen i'r Rheoliadau. Er bod yr eithriad hwn yn debyg i'r disgownt cysylltiedig â gwaith dan Reoliadau'r Dreth Gyngor (Dosbarthiadau Rhagnodedig o Anheddau) (Cymru) 1998, mae'n wahanol oherwydd nad yw'r disgownt yn berthnasol ond os yw'r annedd gysylltiedig â gwaith yn unig neu brif breswylfa person.

46. Gwahaniaeth arall i'r disgownt ar gyfer annedd gysylltiedig â gwaith yw nad oes gofyn i'r trethdalwr fod yn atebol am y dreth gyngor o ran dwy annedd, sy'n golygu y gall person sydd â phrif gartref dramor neu annedd gysylltiedig â gwaith dramor hefyd elwa o'r eithriad. Darperir arweiniad ychwanegol i gynorthwyo awdurdodau lleol i gymhwyso'r eithriad hwn.

Lleihau Atebolrwydd am Bremiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag-Hirdymor ac Ail Gartrefi

47. O dan adran 13A o Ddeddf 1992, mae gan awdurdod trethu bwerau dewisol i leihau atebolrwydd am dreth gyngor i'r cyfryw raddau ag y mae'r awdurdod trethu yn meddwl sy'n addas. Gellir arfer y grym mewn achosion neilltuol neu drwy benderfynu dosbarth neu achos. Gellir defnyddio'r grym i leihau atebolrwydd am dreth gyngor mewn amgylchiadau lle y byddai awdurdod lleol fel arall yn codi premiwm.

48. Mae rhai enghreifftiau i ddarlunio lle y gallai awdurdod lleol ystyried defnyddio'r pwerau hyn yn cynnwys:

- lle mae rhesymau pam na ellid byw yn yr annedd;
- lle mae rhesymau pam na ellid gwerthu neu osod yr annedd;
- lle mae cynnig wedi cael ei dderbyn ar eiddo ond nad yw'r gwerthiant wedi cael ei gwblhau eto ac mae'r cyfnod eithrio wedi dod i ben;
- lle y gallai codi premiwm achosi caledi.

49. Nid yw'r rhestr uchod yn derfynol a bydd ar awdurdodau trethu eisiau ystyried yr holl ffactorau y maent yn meddwl eu bod yn berthnasol.

50. Mater i awdurdod lleol yw p'un a yw pwerau dewisol 13A yn cael eu defnyddio i leihau atebolrwydd am dreth gyngor o ran y premiwm. Er mwyn tegwch a thryloywder, dylai fod gan awdurdod lleol bolisi clir ar p'un a ddefnyddir y pwerau hyn ai peidio a sut. Dylai'r awdurdod, fodd bynnag, ystyried pob achos yn ôl ei deilyngdod ar ôl cymryd amgylchiadau'r achos i ystyriaeth.

51. Dylid nodi y bydd trafodaethau ynghylch defnyddio pwerau dewisol 13A yn debygol o fod yn wahanol pan gânt eu hystyried i leihau atebolrwydd am dreth gyngor sy'n ganlyniad premiwm o gymharu â lleihau atebolrwydd am raddfa safonol y dreth gyngor. Mae hyn oherwydd bod anheddau sy'n agored i bremiwm eisoes yn agored i'r raddfa safonol o dreth gyngor.

Apeliadau

52. Os bydd person yn teimlo ei fod wedi cael cam drwy gyfrifiad yr awdurdod lleol o swm y dreth gyngor y mae'n atebol amdano, gan gynnwys ei atebolrwydd i dalu premiwm, rhaid iddo, yn y lle cyntaf, apelio at ei awdurdod lleol.

53. Os bydd yn teimlo ei fod wedi cael cam drwy benderfyniad yr awdurdod lleol neu os na fydd yr awdurdod lleol yn gwneud penderfyniad o fewn y cyfnod o amser sy'n ofynnol, gall apelio at Dribiwnlys Prisio Cymru ond dim ond ar ôl dihysbyddu proses apelio'r awdurdod lleol.

54. Ceir gwybodaeth bellach am y broses apelio ar wefan Tribiwnlys Prisio Cymru drwy'r cyswllt isod:

    http://www.valuation-tribunals-wales.org.uk/home.html

Y Camau Nesaf

Diwygiadau i Ddeddfwriaeth Gysylltiedig

55. Er mwyn sicrhau bod awdurdodau lleol yn gallu gweinyddu a gorfodi'r premiwm, bydd Llywodraeth Cymru yn diwygio'r ddeddfwriaeth berthnasol i adlewyrchu cyflwyno'r premiwm, er enghraifft, newidiadau i gyfrifiad sylfaen y dreth ac i'r broses apelio.

Gweinyddu a Gorfodi

56. Er mwyn bod o gymorth i awdurdodau lleol gyda gweinyddu a gorfodi'r premiymau, yn enwedig cymhwyso'r eithriadau, darperir arweiniad ychwanegol.

57. Mewn ymateb i bryderon a godwyd gan rai awdurdodau ynglŷn ag anawsterau gweinyddol a ffyrdd posibl o gamddefnyddio, bydd yr arweiniad hwn hefyd yn rhoi gwybodaeth ychwanegol i gynorthwyo awdurdodau lleol i gymhwyso'r eithriadau ar gyfer:

    - anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth;
    - anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod; ac
    - anheddau cysylltiedig â gwaith.

Defnydd o'r Refeniw Ychwanegol a gynhyrchir o Bremiymau'r Dreth Gyngor

58. Bydd awdurdod lleol yn cael cadw unrhyw gyllid ychwanegol a gynhyrchir drwy weithredu'r premiwm a gwneir diwygiadau i gyfrifiad sylfaen y dreth er mwyn hwyluso hyn. Fodd bynnag, anogir awdurdodau i ddefnyddio unrhyw refeniw ychwanegol a gynhyrchir i gynorthwyo i ddiwallu anghenion tai lleol, yn unol â bwriadau polisi'r premiymau.

59. Caiff gofynion penodol o ran adrodd am y refeniw ychwanegol a gynhyrchwyd, a'r defnydd ohono yn ddiweddarach, eu hegluro mewn arweiniad pellach. Rhoddir rhagor o fanylion ynglŷn â hyn yn yr adran nesaf.

<u>Monitro ac Adrodd</u>

60. Er mwyn monitro pa mor effeithiol yw'r premiymau ac er mwyn sicrhau bod gwybodaeth ynghylch y defnydd a wneir ohonynt ar gael yn glir i drethdalwyr lleol, bydd Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol fonitro ac adrodd am weithrediad y premiymau.

61. Caiff y gofynion penodol mewn perthynas â hyn eu hesbonio mewn arweiniad pellach a gyhoeddir cyn Ebrill 2017. Mae hwn yn debygol o gynnwys:

- Nifer yr adeiladau sy'n agored i'r premiwm:
- Yr incwm ychwanegol a godwyd drwy weithredu'r premiymau;
- Sut y cafodd unrhyw incwm ychwanegol ei ddefnyddio;
- Nifer y cartrefi gwag yr adferwyd eu defnydd.

62. Mae modiwl newydd wrthi'n cael ei ddatblygu ar hyn o bryd ar Datatank i awdurdodau lleol ei ddefnyddio wrth fodelu, monitro ac adrodd ar y premiymau. Bydd hwn ar gael i'r holl awdurdodau lleol yn y Flwyddyn Newydd.

Tîm Trethi Lleol
Llywodraeth Cymru
Rhagfyr 2015

Atodiad 2 – Dadansoddiad o Ymgynghoriad Premiwm Treth Cyngor ar Ail Gartrefi ac Anheddau Gwag Hirdymor

Lansiwyd ymgynghoriad cyhoeddus ar 22ain Rhagfyr 2020 ac roedd yn agored tan hanner nos ar 1af Chwefror 2021. Rhoddwyd yr holiadur ar wefan y Cyngor gyda llythyrau wedi cael eu gyrru i holl berchnogion ail gartrefi, a negeseuon atgoffa yn cael eu rhoi ar dudalennau cyfryngau cymdeithasol y Cyngor. Cyhoeddwyd dau ddatganiad i'r wasg – un ar 23 Rhagfyr 2020 ac un ar 19 Ionawr 2021 - i godi ymwybyddiaeth o'r ymarferiad yn y wasg a'r cyfryngau ynghyd a chyfres o negeseuon ar gyfrifon gwefannau cymdeithasol y Cyngor

Derbyniwyd 6,227 o ymatebion i'r holiadur. Roedd 6,171 o ymatebion i'r holiadur ar-lein a 56 o ymatebion papur. Mae hyn yr nifer fwyaf o ymatebion mae'r Cyngor wedi ei weld i unrhyw ymgynghoriad yn y blynyddoedd diwethaf.

Gweler isod ddadansoddiad o gwestiynau meintiol yr holiadur gyda enghreifftiau o'r math o atebion a gafwyd ar gyfer y cwestiynau ansoddol.

Ydych chi'n gyfrifol am dalu Treth Cyngor i Cyngor Gwynedd am unrhyw eiddo?

Gweler o'r tabl isod fod 91.2% (N=5,679) o'r ymatebwyr yn gyfrifol am dalu Treth Cyngor i Cyngor Gwynedd am unrhyw eiddo, tra fod 8.5% (N=523) ohonynt ddim.

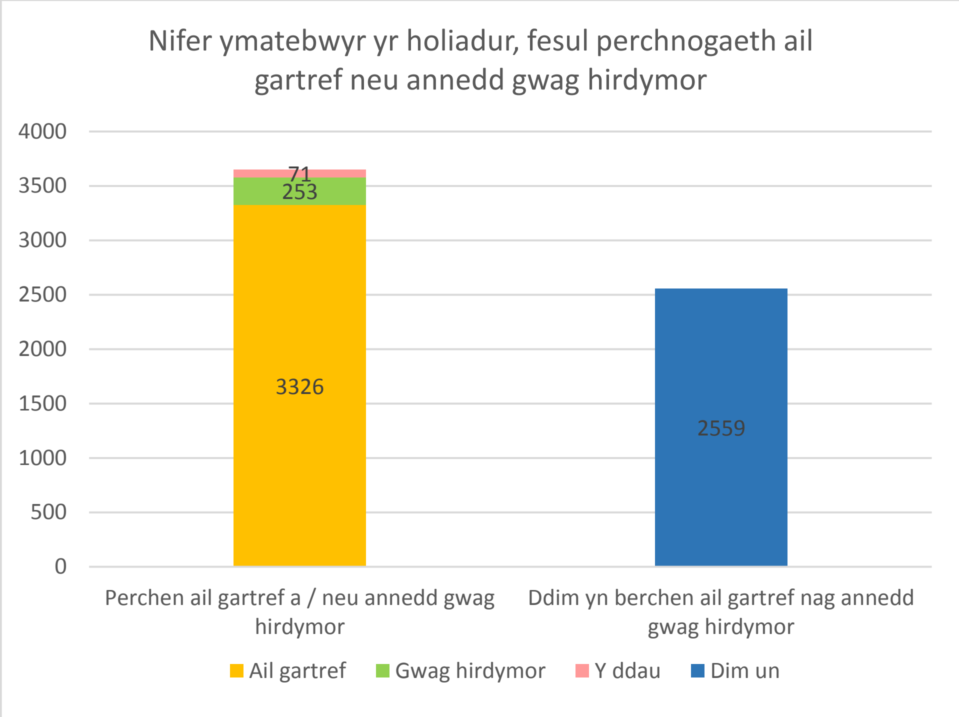
	Nifer	Canran
Ydw	5,679	91.2%
Nac ydw	523	8.4%
Dim ateb	25	0.4%
Cyfanswm	6,227	100.0%

A ydych chi'n berchen ar annedd gwag hirdymor neu ail gartref yng Ngwynedd?

Roedd dros hanner yr ymatebwyr (58.6%, N=3,650) yn berchen ar un ai ail gartref neu annedd gwag hirdymor yng Ngwynedd (neu'r ddau).

O fewn y ffigwr yma roedd 53.4% (N=3,326) yn berchen ar ail gartref, 4.1% (N=253) yn berchen ar annedd gwag hirdymor, ac 1.1% (N=71) yn berchen ar y ddau (h.y. annedd gwag hirdymor ac ail gartref yng Ngwynedd).

Doedd 41.1% (N=2,559) o'r ymatebwyr ddim yn berchen ar ail gartref nac annedd gwag hirdymor yng Ngwynedd.



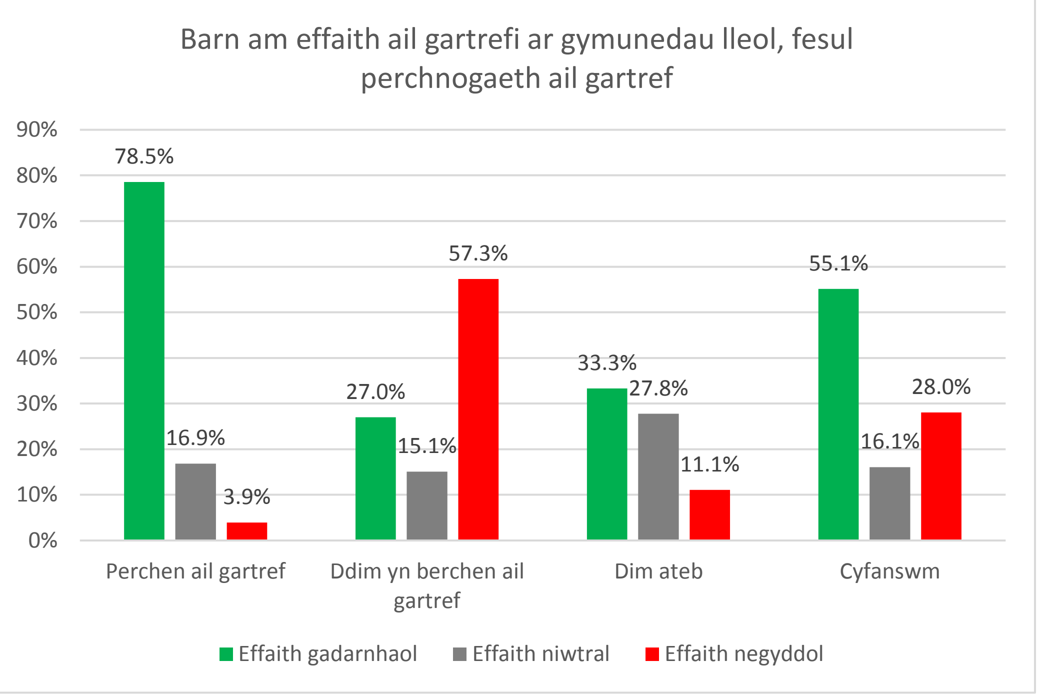
O'r 5,679 o'r ymatebwyr a oedd yn talu treth gyngor, roedd ychydig dros hanner ohonynt (57.7%, N=3,278) yn berchen ar ail gartref, ychydig dros draean ddim yn berchen ar ail gartref nac annedd gwag hirdymor (36.4%, N=2,069), ac 4.4% (N=249) yn berchen ar annedd gwag hirdymor.

	Ydych chi'n gyfrifol am dalu Treth Cyngor i Cyngor Gwynedd am unrhyw eiddo?							
A ydych chi'n berchen ar annedd gwag hirdymor neu ail gartref yng Ngwynedd?	Ydw		Nac Ydw		Dim ateb		Cyfanswm	
	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran
Nac ydw	2,069	36.4%	484	92.5%	6	24.0%	2,559	41.1%
Ydw – ail gartref	3,278	57.7%	36	6.9%	12	48.0%	3,326	53.4%
Ydw – annedd gwag hirdymor	249	4.4%	3	0.6%	1	4.0%	253	4.1%
Ydw – annedd gwag hirdymor ac ail gartref	71	1.3%		0.0%		0.0%	71	1.1%
Dim ateb	12	0.2%		0.0%	6	24.0%	18	0.3%
Cyfanswm	5,679	100%	523	100%	25	100%	6,227	100%

Yn eich barn chi, pa effaith mae ail gartrefi yn ei gael ar gymunedau lleol ar hyn o bryd?

Mewn cyfanswm roedd ychydig dros hanner yr ymatebwyr (55.1%, N=3,433) yn meddwl fod ail gartrefi yn cael effaith gadarnhaol ar gymunedau lleol ar hyn o bryd, tra fod 28.0% (N=1,746) o'r farn eu bod yn cael effaith negyddol, gyda 16.1% (N=1,002) yn meddwl eu bod yn cael effaith niwtral.

Fodd bynnag drwy edrych ar wahaniaethau rhwng ymatebwyr sy'n berchen ar ail gartrefi a rhai sydd ddim, gwelir gwahaniaeth sylweddol yn y farn fel ddangosir yn y siart isod.



Siart ddim yn dangos y nifer fychan o ymatebwyr oedd heb ateb y cwestiwn

"Perchen ail gartref" yn cynnwys holl ymatebwyr oedd yn berchen ail gartref, p'run ai oeddent hefyd yn berchen annedd gwag hirdymor ai peidio

"Ddim yn berchen ail gartref" yn cynnwys ymatebwyr oedd yn berchen annedd gwag hirdymor (ond ddim ail gartref), yn ogystal ag ymatebwyr oedd ddim yn berchen ar yr un o'r ddau

Mae'r tabl isod yn manylu ar yr ymatebion fesul categori, ac yn dangos bod 78.9% (N=2,624) o'r ymatebwyr sydd yn berchen ar ail gartref yn meddwl fod ail gartrefi yn cael effaith cadarnhaol ar gymunedau lleol ar hyn o bryd, tra dim ond ychydig dros chwarter (26.7%, N=684) o'r ymatebwyr sydd ddim yn berchen ar ail gartref nac annedd gwag hirdymor sydd o'r farn yma. Mae 59.9% (N=1,533) o'r ymatebwyr sydd ddim yn berchen ar ail gartref nac annedd gwag hirdymor yn meddwl bod ail gartrefi yn cael effaith negyddol ar gymunedau lleol ar hyn o bryd, tra mai dim ond 3.8% (N=125) o'r ymatebwyr sy'n berchen ar ail gartref sydd o'r farn yma.

Gwelir fod ymatebion yr rhai sy'n berchen ar annedd gwag hirdymor yn eithaf cyfartal, gyda ychydig mwy ohonynt (37.5%, N=95) yn teimlo fod ail gartrefi yn cael effaith niwtral ar gymunedau lleol ar hyn o bryd.

	Effaith gadarnhaol		Effaith niwtral		Effaith negyddol		Dim ateb		Cyfanswm	
	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran
Ddim yn berchen ail gartref nag annedd gwag hirdymor	684	26.7%	329	12.9%	1,533	59.9%	13	0.5%	2,559	100.0%
Perchen ail gartref	2,624	78.9%	554	16.7%	125	3.8%	23	0.7%	3,326	100.0%
Perchen annedd gwag hirdymor	75	29.6%	95	37.5%	78	30.8%	5	2.0%	253	100.0%
Perchen annedd gwag hirdymor ac ail gartref	44	62.0%	19	26.8%	8	11.3%	0	0.0%	71	100.0%
Dim ateb	6	33.3%	5	27.8%	2	11.1%	5	27.8%	18	100.0%
Cyfanswm	3,433	55.1%	1,002	16.1%	1,746	28.0%	46	0.7%	6,227	100.0%

Dyma enghreifftiau o’r sylwadau ychwanegol oedd yn cael eu nodi:

Cadarnhaol:

“Mae’n dod ag ymwelwyr i’r gymuned, yn dod ag incwm bychan i preswyliwr lleol a ddim yn effeithio prisiau tai lleol. Mae llai na 5% o’r tai yn fy mhentref yn ail gartrefi.”

“*Mae perchnogion ail gartrefi yn cyfrannu i’r economi – maent yn rhoi mwy mewn yn economaidd nag y maent yn ei gael allan. Mae angen i ni annog busnes a twristiaeth, dim digalonni yn enwedig ar ôl y flwyddyn yma.”*

“*Cadarnhaol yn enwedig gan bod llawer o berchnogion ail gartrefi wir yn cyfrannu i’w cymunedau yn lleol. Rydym yn defnyddio pobl trin gwallt, pobl trin cŵn, atyniadau a canolfannau gweithgareddau lleol. A mwy. Rydym yn gwneud hyn drwy’r flwyddyn yn wahanol i dwristiaid/ ymwelwyr. Rydym wedi ymrwymo i’n cartrefi, yr ardal leol a’r gymuned. Mae llawer o ail gartrefi hefyd yn cael ei gosod fel llety gwyliau sydd yn golygu bod yr ymwelwyr yma’n gwario arian yn lleol fan helpu busnesau a cymunedau yn lleol.”*

“Wedi derbyn ty nain a’i gadw fel bod ein plant yn gallu aros yn yr ardal yn y dyfodol.”

“Sawl un wedi cael ei adnewyddu yn y dref. Un neu ddau yn adfail. Hefyd, does dim digon o lefydd i aros yn y dref. Dim hotels mawr. Er hynny, mae digon o dai haf nawr a dylai roi terfyn arnynt.”

Niwtral:

“Mae’n gymysg. Dwi’n deall y cyflwr, ond dwi ddim yn meddwl wnaiff anghymell ail gartrefi ddod a prisiau tai i lawr – yn enwedig yn y tymor byr. Yr unig ateb yw cynyddu’r stoc dai i addasu prisiau, a gwneud y rhan fwyaf ohonynt yn flaenoriaeth i bobl lleol”.

“*Maent yn dod a llawer o arian a gwaith i’r ardal felly’n dda yn y cyd-destun yna ond mae angen gosod cyfradd i gyfyngu’r nifer o ail gartrefi. Hefyd, ni ddylent cael cofrestru fel busnes a peidio talu unrhyw drethu lleol. Dwi yn meddwl bod treth cyngor 200% yn ormod ac fe wnaiff niweidio’r ardal.”*

Negyddol:

“Mae yna argyfwng tai oherwydd anghyfartaledd economaidd rhwng y rhai sydd eisau prynu yn lleol a'r rhai sydd yn dymuno prynu ail-gartref neu ar gyfer Airb&b a'r cyffelyb.Mae hyn yn gysylltiedig a diffyg gwaith parhaol a chyflogau isel sydd yn arbennig yn broblem mewn ardaloedd twristiaeth.Nid yw economi twristaidd yn gynnaladwy o gwbl ac mae colli pobl ifanc yn gwanio'r ardaloedd hyn ymhellach ac yn golygu dirywiad parhaol yn yr iaith Gymraeg”

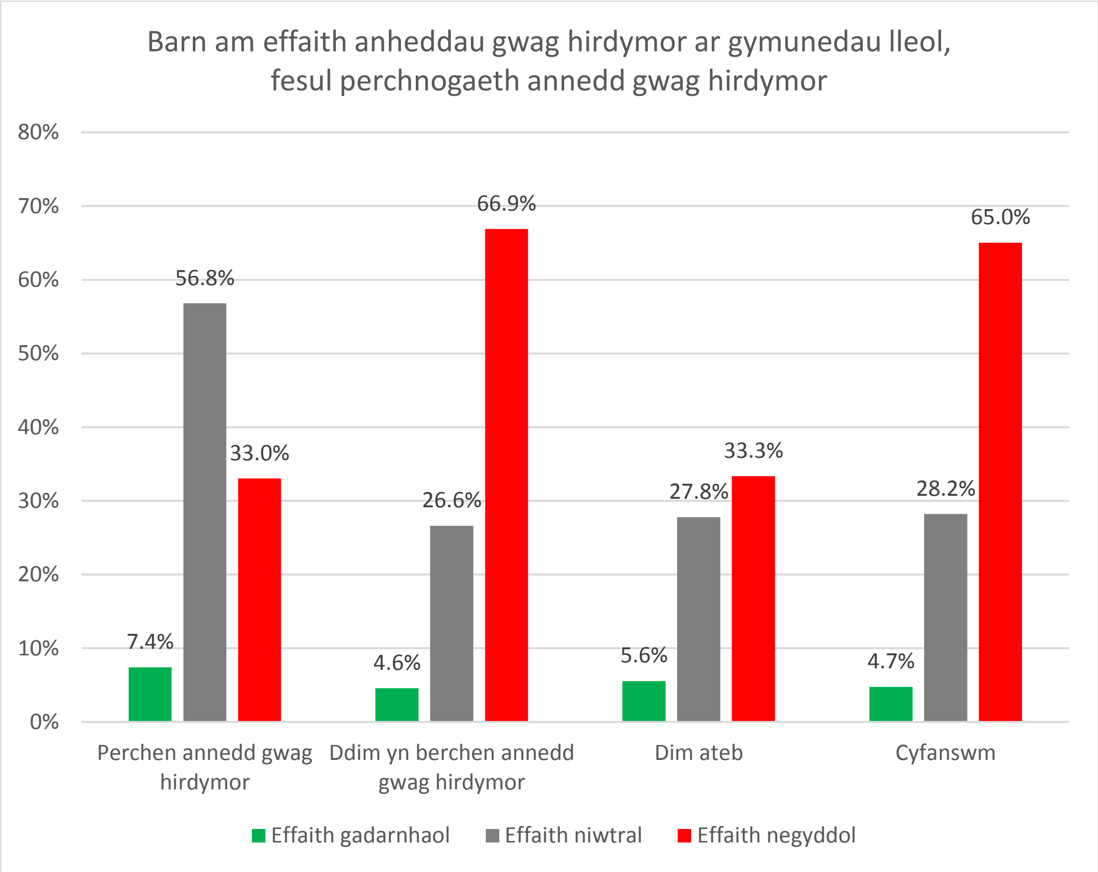
“*Dwi’n gwerthfawrogi bod twristiaeth yn elwa’r economi leol ond gallwn atynnu twristiaeth drwy gwestai a safleoedd campio ayb mae angen i ni sicrhau yn gyntaf bod yna gartrefi i bobl sydd eisiau byw yma yn llawen amser ac yn barhaol ac integreiddio hefo’r gymuned leol. Does gan rhai pobl ddim cartrefi – sut gallai felly bod yn dderbyniol i ganiatáu i bobl cael ail gartrefi yma – Dwi’n meddwl hyd yn oed heb pobl yn cael ei ail gartrefi yma byddai pobl dal eisiau dod yma ar eu gwyliau felly dwi ddim yn meddwl bydd twristiaeth yn cael ei eiffeithio.”*

“*Mae'n anodd, os nad amhosib, i lawer iawn o bobl ifanc neu bobl ag incwm isel, brynu cartrefi yn eu cymunedau eu hunain yng Ngwynedd. Maen nhw'n cael eu prisio allan gan berchnogion ail gartrefi. Rwyf yn nabod llawer o gyplau ifanc yn Arfon a Llyn sy'n methu fforddio prynu eu ty cyntaf yn yr ardaloedd lle maen nhw wedi cael eu magu a lle maen nhw'n gweithio. Mae hon yn broblem gynyddol. Byddai codi'r premiwm yn creu incwm i'r cyngor helpu'r bobl hyn a lliniaru'r broblem*.”

Yn eich barn chi, pa effaith mae anheddau gwag hirdymor yn ei gael ar gymunedau lleol ar hyn o bryd?

Mewn cyfanswm roedd 65.0% (N=4,049) o'r ymatebwyr yn meddwl fod anheddau gwag hirdymor yn cael effaith negyddol ar gymunedau lleol ar hyn o bryd, tra fod 28.2% (N=1,756) yn meddwl eu bod yn cael effaith niwtral a 4.72% (N=295) yn meddwl eu bod yn cael effaith cadarnhaol.

Dangosir yn y siart isod bod rhywfaint o wahaniaeth yn y farn yma rhwng ymatebwyr sy'n berchen annedd gwag hirdymor a gweddill yr ymatebwyr.



Siart ddim yn dangos y nifer fychan o ymatebwyr oedd heb ateb y cwestiwn

"Perchen annedd gwag hirdymor" yn cynnwys holl ymatebwyr oedd yn berchen annedd o'r fath, p'run ai oeddent hefyd yn berchen ail gartref ai peidio

"Ddim yn berchen annedd gwag hirdymor" yn cynnwys ymatebwyr oedd yn berchen ail gartref (ond ddim annedd gwag hirdymor), yn ogystal ag ymatebwyr oedd ddim yn berchen ar yr un o'r ddau

Mae'r tabl isod yn manylu ar yr ymatebion fesul categori, ac yn dangos bod ychydig dros hanner (56.9%, N= 144) o'r ymatebwyr sy'n berchen ar annedd gwag hirdymor yn teimlo fod anheddau

gwag hirdymor yn cael effaith niwtral ar gymunedau lleol, gyda ychydig dros traean ohonynt (34.4%, N=87) yn meddwl eu bod yn cael effaith negyddol.

Mae 77.8% (N=1,992) o'r ymatebwyr sydd ddim yn berchen ar ail gartref nag annedd gwag hirdymor yn teimlo fod anheddau gwag hirdymor gwag yn cael effaith negyddol ar gymunedau lleol, tra fod bron i un o bob pump ohonynt (17.6%, N=451) yn meddwl eu bod yn cael effaith niwtral.

Mae 58.4% (N=1,944) o'r ymatebwyr sy'n berchen ar ail gartref yn meddwl fod anheddau gwag hirdymor yn cael effaith negyddol ar gymunedau lleol, gyda tua traean ohonynt (33.6%, N=1,116) yn meddwl eu bod yn cael effaith niwtral.

	Effaith gadarnhaol		Effaith niwtral		Effaith negyddol		Dim ateb		Cyfanswm	
	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran
Ddim yn berchen ail gartref nag annedd gwag hirdymor	87	3.4%	451	17.6%	1,992	77.8%	29	1.1%	2,559	100.0%
Perchen ail gartref	183	5.5%	1,116	33.6%	1,944	58.4%	83	2.5%	3,326	100.0%
Perchen annedd gwag hirdymor	14	5.5%	144	56.9%	87	34.4%	8	3.2%	253	100.0%
Perchen annedd gwag hirdymor ac ail gartref	10	14.1%	40	56.3%	20	28.2%	1	1.4%	71	100.0%
Dim ateb	1	5.6%	5	27.8%	6	33.3%	6	33.3%	18	100.0%
Cyfanswm	295	4.7%	1,756	28.2%	4,049	65.0%	127	2.0%	6,227	100.0%

Dyma enghreifftiau o'r sylwadau ychwanegol oedd yn cael eu nodi:

Cadarnhaol:

“*Mae rhain yn aml yn brosiectau adnewyddu sydd yn cymryd amser ac arian i wella oherwydd bod yr eiddo wedi cael ei adael i ddyddio neu mewn cyflwr gwael. Mae Covid 19 wedi rhwystro cynnydd y prosiectau yma ond hefyd mae'r ddiffyg gweithwyr sydd yn gallu ymrwymo neu'n ddibynadwy hefyd yn ychwanegu i'r oedi. Unwaith maent wedi eu cwblhau maent yn dod i fod yn ail gartrefi a chartrefi gwyliau sydd yn dod a buddion i bobl lleol....”*

Niwtral:

“*Rwy'n rhannol berchen ar annedd drwy etifeddiaeth. Mae'r eiddo ar werth ers blwyddyn a hanner am bris a ystyrir yn rhesymol gan asiantaeth dai lleol ac mae'r pris gwreiddiol wedi cael ei ostwng ddwywaith yn y gobaith y byddai'n denu prynwr lleol, Mae treth y cyngor ar yr eiddo bron cymaint â'r dreth cyngor rydyn ni'n ei thalu ar ein cartref mewn sir arall er nad ydym yn manteisio ar unrhyw gyfleusterau a gynigir gan Gyngor Gwynedd.”*

“*Maent yn arbed arian i'r Cyngor e.e. casglu gwastraff ac rydych yn parhau i dderbyn 50% yn ychwanegol o dreth Cyngor”*

“*Nid ydynt yn niweidiol i'r gymuned leol. Rhaid cadw rhyddid i prynu a gwerthu eiddo a ni ddylai perchnogion cartrefi cael eu cosbi yn ormodol.”*

Negyddol:

“Colli ymdeimlad o gymuned”

“Maent yn gwneud i bentrefi ymddangos yn flêr ac anghroesawgar. Mae anfantais i eiddo cyfagos.”

“Llai o blant yn ein hysgolion, llai o fwrlwm yn ein cymunedau, a pobl ifanc yn cael eu hel o'r gymuned.”

“*Mae argaeledd o eiddo i rhentu yn gyfyngedig a chost yr eiddo wedi chwyddo oherwydd ail gartrefi, cartrefi gwyliau, Air BnB ac eiddo gwag hirdymor – mae'n rhaid i rhywbeth newid neu fe wnaiff ein cymunedau farw.”*

“Mae nhw'n gallu achosi problemau e.e. - denu ymddygiad gwrth gymdeithasol, byddai'n gallu bod yn gartref neu fusnes lleol.”

“*Nid yw cartrefi gwag yn cyfrannu at gymuned, os nad mai'r opsiwn amgen yw eu bod yn parhau i fod yn wag ac yn dirywio gan nad oes gan unrhyw un diddordeb yn eu cynnal. Nid yw'n ymddangos bod cydbwysedd cadarnhaol i'w cael gan eu bod yn denu incwm i'r cymuned fel sydd yn achos perchnogion ail gartrefi”*

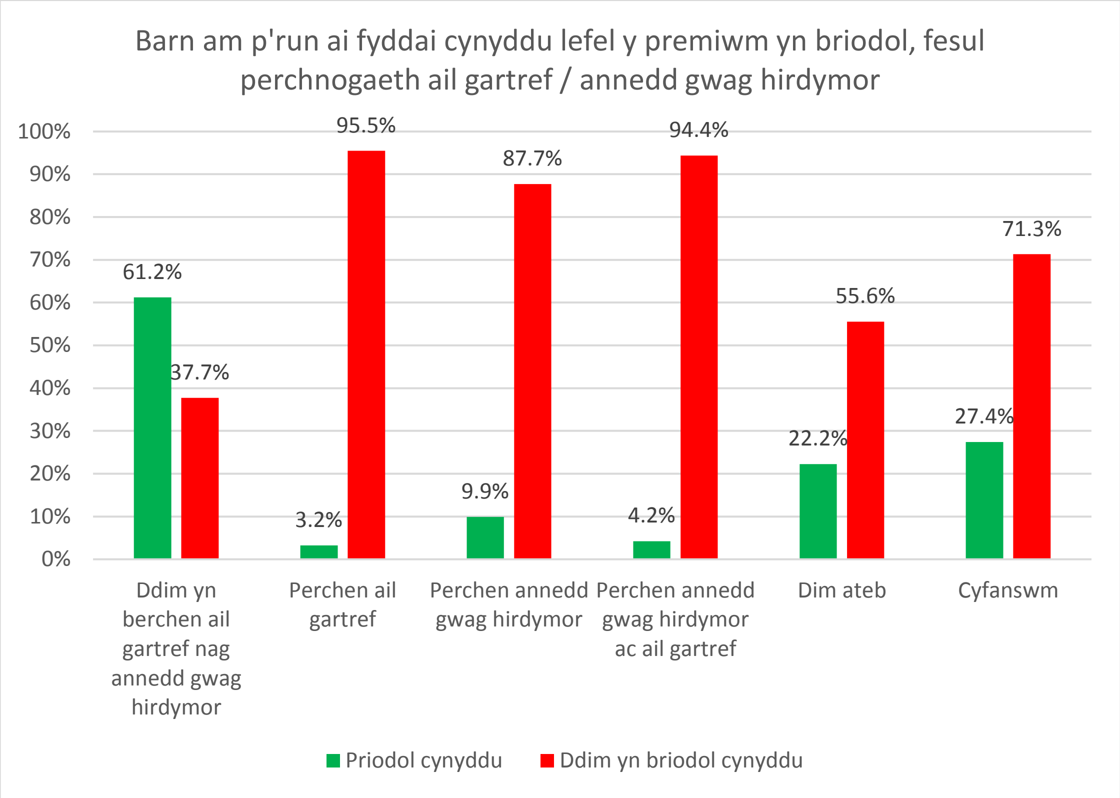
Mae'r Cyngor yn ystyried cynyddu lefel y Premiwm Treth Cyngor ar ail gartrefi ac anheddau gwag hirdymor (sy'n 50% ar hyn o bryd). A yw hyn yn briodol yn eich barn chi?

Gweler fod 71.3% (N=4,440) o'r ymatebwyr yn nodi nad yw'n briodol i gynyddu lefel y Premiwm Treth Cyngor ar ail gartrefi ac anheddau gwag hirdymor. Nododd ychydig dros chwarter yr ymatebwyr (27.4%, N=1,705) ei fod yn briodol i gynyddu lefel y Premiwm Treth Cyngor.

Gweler gwahaniaethau mewn barn yn ôl os oedd ymatebwyr yn berchen ar ail gartref neu annedd gwag hirdymor neu beidio. Roedd 61.2% (N=1,566) o'r ymatebwyr oedd ddim yn berchen ar ail gartref nag annedd gwag hirdymor yn teimlo ei fod hi yn briodol i gynyddu lefel y premiwm treth cyngor, tra mai dim ond 3.2% (N=107) o'r ymatebwyr oedd yn berchen ar ail gartref ac 9.9% (N=25) o'r ymatebwyr oedd yn berchen ar annedd gwag hirdymor oedd yn teimlo hyn.

Er eu bod ddim yn berchen ar ail gartref nac annedd gwag hirdymor, roedd ychydig dros draean (37.7%, N=965) yr ymatebwyr yma ddim yn meddwl ei fod yn briodol cynyddu lefel y Premiwm Treth Cyngor. Roedd 95.5% (N=3,176) o'r ymatebwyr oedd yn berchen ar ail gartref ac 87.8% (N=222) o'r ymatebwyr sydd yn berchen ar annedd gwag hirdymor hefyd o'r farn yma.

	Ydi		Nac Ydi		Dim ateb		Cyfanswm	
	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran
Ddim yn berchen ail gartref nag annedd gwag hirdymor	1,566	61.2%	965	37.7%	28	1.1%	2,559	100.0%
Perchen ail gartref	107	3.2%	3,176	95.5%	43	1.3%	3,326	100.0%
Perchen annedd gwag hirdymor	25	9.9%	222	87.8%	6	2.4%	253	100.0%
Perchen annedd gwag hirdymor ac ail gartref	3	4.2%	67	94.4%	1	1.4%	71	100.0%
Dim ateb	4	22.2%	10	55.6%	4	22.2%	18	100.0%
Cyfanswm	1,705	27.4%	4,440	71.3%	82	1.3%	6,227	100.0%



Siart ddim yn dangos y nifer fychan o ymatebwyr oedd heb ateb y cwestiwn

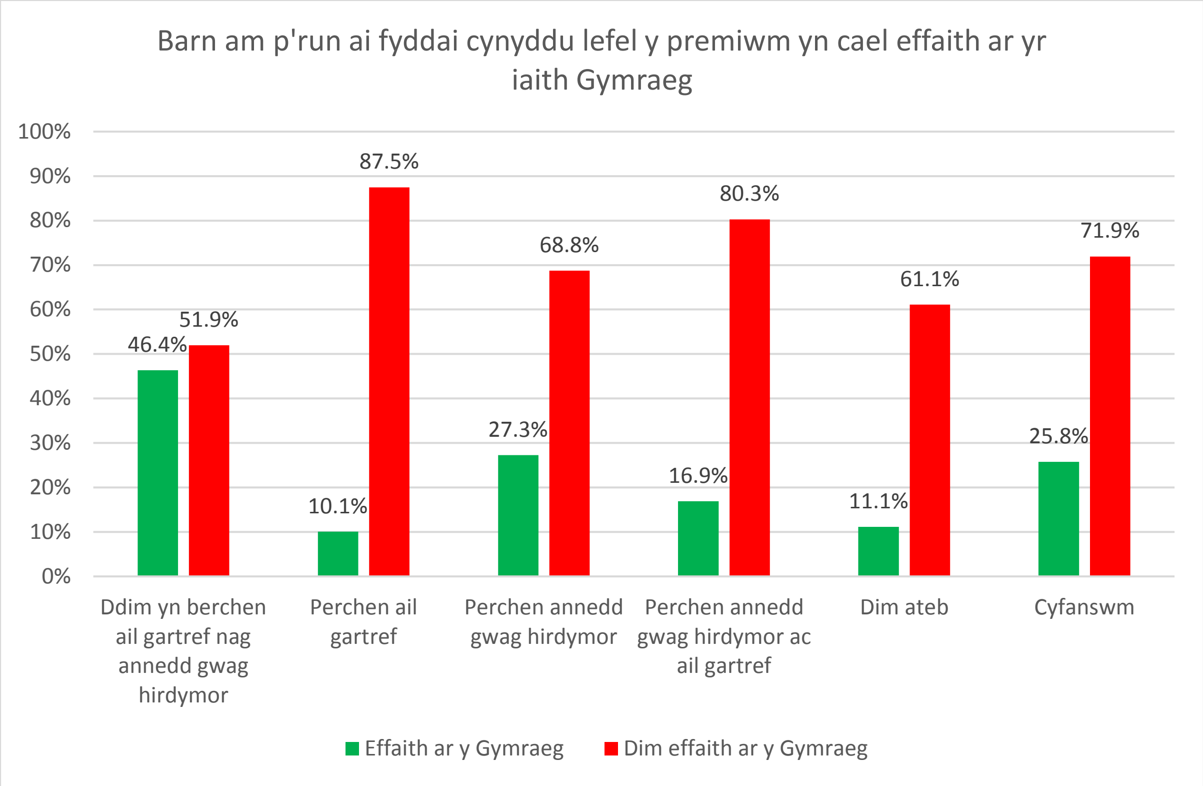
Dim cwestiwn sylwadau ychwanegol

Yn eich barn chi, a fyddai cynyddu lefel y Premiwm Treth Cyngor ar anheddau gwag hirdymor neu ail gartrefi yng Ngwynedd yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg?

Gweler fod 71.9% (N=4,480) o'r ymatebwyr o'r farn na fyddi cynyddu lefel y Premiwm Treth Cyngor ar anheddau gwag hirdymor neu ail gartrefi yng Ngwynedd yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg, tra fod ychydig dros chwarter (25.8%, N=1,605) o'r farn y byddai.

Gweler gwahaniaethau ymysg yr ymatebwyr sy'n berchen ar annedd gwag hirdymor neu ail gartref neu beidio. Mae'r barn yr ymatebwyr sydd ddim yn berchen ar annedd gwag hirdymor neu ail gartref wedi hollti, gyda 51.9% (N=1,329) ohonynt yn teimlo na fyddai'n cael effaith ar yr iaith Gymraeg, ac 46.4% (N=1,187) yn teimlo y byddai yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg tra fod 87.5% (N=2,909) o'r ymatebwyr sy'n berchen ar ail gartref o'r farn na fyddai cynyddu lefel y premiwm treth cyngor ar anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi yn cael effaith ar yr iaith Gymraeg. Mae ychydig dros chwarter (27.3%, N=69) yr ymatebwyr sy'n berchen ar annedd gwag hirdymor yn meddwl y byddai yn cael effaith ar yr iaith Cymraeg tra fod 68.8% (N=174) ohonynt ddim.

	Byddai		Na fyddai		Dim ateb		Cyfanswm	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
Ddim yn berchen ail gartref nag annedd gwag hirdymor	1,187	46.4%	1,329	51.9%	43	1.7%	2,559	100%
Perchen ail gartref	335	10.1%	2,909	87.5%	82	2.5%	3,326	100%
Perchen annedd gwag hirdymor	69	27.3%	174	68.8%	10	4.0%	253	100%
Perchen annedd gwag hirdymor ac ail gartref	12	16.9%	57	80.3%	2	2.8%	71	100%
Dim ateb	2	11.1%	11	61.1%	5	27.8%	18	100%
Cyfanswm	1,605	25.8%	4,480	71.9%	142	2.3%	6,227	100%



Siart ddim yn dangos y nifer fychan o ymatebwyr oedd heb ateb y cwestiwn

Dyma enghreifftiau o'r sylwadau ychwanegol oedd yn cael eu nodi:

Byddai:

"Ia, dwi'n credu byddai'n cael effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg gan y byddai gennym llai o swyddi yn twristiaeth a fe wnaiff ein pobl ifanc, yn syml, symud i ffwrdd lle gallent ffeindio swyddi gwell. Mae gennyf sawl ffrind ac aelod teulu oedd yn siaradwyr Cymraeg iaith cyntaf sydd wedi symud i ffwrdd yn barod a wnaiff ddim dod yn ôl oherwydd dyw'r partneriaid maent wedi ei gyfarfod ddim yn siarad Cymraeg ac mae gyfleoedd gwaith iddynt yn gyfyngedig"

"Effaith negyddol ar yr iaith gan bydd codi lefel y premiwm yn mynd â'r premiwm fwy allan o gyrraedd bobl lleol a fwy i ddwylo'r bobl rydych yn trio atal i brynu'r eiddo fel y mae hi. Tydi'r gost ddim yn effaith i rai or bobl."

"Byddai wir. Fel yr wyf wedi'i nodi eisoes, byddai hyn yn cadw siaradwyr Cymraeg yn y cymunedau ac yn gyfle iddyn nhw fagu teuluoedd yno yn Gymraeg ar gyfer y dyfodol. Hefyd yn hwb i weithgareddau a thraddodiadau Cymraeg megis CFfI, Urdd neu eisteddfodau - mwy o bobl i gymryd rhan a pharhau â'r gweithagreddau yma."

"Dwi'n teimlo os ydi pobl lleol neu pobl sydd ddim yn lleol ond eisiau byw yna yn barhaol yn dod yn rhan o'r gymuned wnaiff hyn cadw'r iaith Gymraeg i fynd. Tydi pobl yma yn ei ail gartrefi ddim am drafferthu i ddysgu'r iaith a mewn cymuned hefo llawer o ail gartrefi fe wnaiff yr iaith fynd."

Na fyddai:

"Mae'r niwed eisioes wedi ei wneud gan ddegawdau o ddiffyg blaengynllunio."

"*Pam bod angen ymwneud a'r iaith Gymraeg â hyn ? Mae llawer o bobl Cymraeg sydd â ail gartrefi maent unai ym rhentu allan fel tai gwyliau er mwyn cael incwm mewn ardal o swyddi cyflogaeth isel ac mae hefyd pobl Cymraeg yn byd ar hyd Cymru sydd yn gallu fforddio a mwynhau ail gartref yn Nghymru. Eto mae'r cwestiwn yma'n amherthnasol a gyda bias."*

"Mae'r twf yn yr iaith Gymraeg dros y blynyddoedd diweddaraf yn dangos nad yw ail gartrefi yn cael effaith" [[Sylw Saesneg Wreiddiol *"The growth in the use of the Welsh language over the most recent years demonstrates that second homes have no effect*."]]

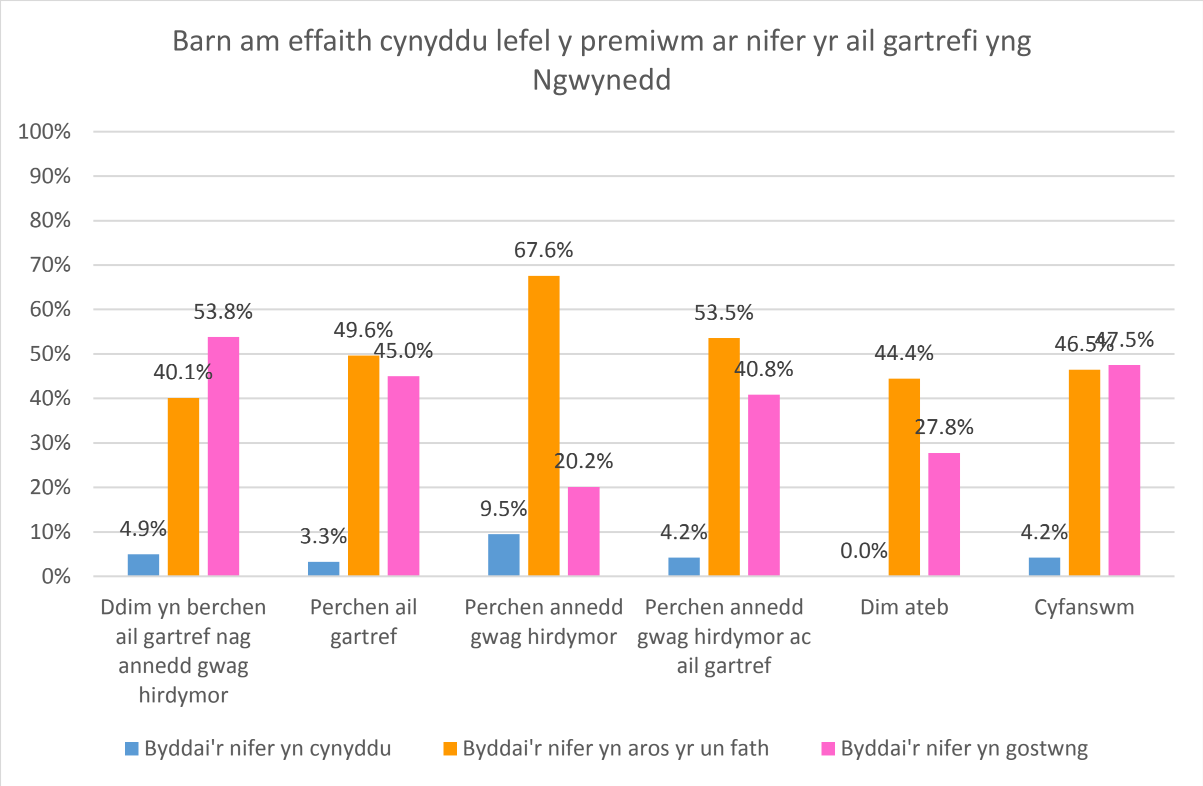
"*Yn sicr ddim. Rydym yn dysgu Cymraeg ar hyn o bryd"*

"*Ddim yn sicr. Mae'n dibynnu ar lefel y premiwm - dwi'n amau fydd codiad o 100% ddim yn gwneud fawr o wahaniaeth, gan fod perchnogion ail dai a llety gwyliau hefo incwm ddigonol i fforddio hyn."*

Os byddai lefel y Premiwm Treth Cyngor ar anheddau gwag hirdymor neu ail gartrefi yng Ngwynedd yn cynyddu, byddai nifer yr ail gartrefi yng Ngwynedd yn...

Gweler fod ymatebion i'r cwestiwn yma wedi'i hollti, gyda bron i hanner (47.5%, N=2,959) yn meddwl bydd nifer yr ail gartrefi yn gostwng, ac bron i hanner (46.5%, N= 2,895) yn meddwl byddai nifer yr ail gartrefi yn aros yr un fath. Mae barn y pobl sydd yn berchen ar ail gartrefi yn adlewyrchu'r uchod, tra fod ychydig mwy o bobl sydd ddim yn berchen ar ail gartrefi nag anheddau gwag hir dymor yn meddwl bydd nifer yr ail gartrefi yn gostwng (53.8%, N=1,377). Mae canran uwch o'r ymatebwyr sydd yn berchen ar annedd gwag hirdymor yn meddwl bydd nifer yr ail gartrefi yn aros yr un fath (67.6%, N=171).

	Cynyddu		Aros yr un fath		Gostwng		Dim ateb		Cyfanswm	
	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran
Ddim yn berchen ail gartref nag annedd gwag hirdymor	126	4.9%	1,027	40.1%	1,377	53.8%	29	1.1%	2,559	100%
Perchen ail gartref	110	3.3%	1,651	49.6%	1,497	45.0%	68	2.0%	3,326	100%
Perchen annedd gwag hirdymor	24	9.5%	171	67.6%	51	20.2%	7	2.8%	253	100%
Perchen annedd gwag hirdymor ac ail gartref	3	4.2%	38	53.5%	29	40.8%	1	1.4%	71	100%
Dim ateb	0	0.0%	8	44.4%	5	27.8%	5	27.8%	18	100%
Cyfanswm	263	4.2%	2,895	46.5%	2,959	47.5%	110	1.8%	6,227	100%



Siart ddim yn dangos y nifer fychan o ymatebwyr oedd heb ateb y cwestiwn

Dyma enghreifftiau o'r sylwadau ychwanegol oedd yn cael eu nodi:

Cynyddu:

"Dwi'n meddwl bydd dal mwy o bobl yn fodlon prynu ail gartrefi, ond byddent yn dod o adran mwy cyfoethog o'r cyhoedd, a ddim o reidrwydd rhai sydd yn sympathetig i'r ardal neu gyda cysylltiad hanesyddol yna. Bydd cael ail gartref yn dod yn weithgaredd mwy elitaidd."

Aros yr un fath:

"Ni fydd yn cael unrhyw effaith ar berchnogaeth ail gartrefi ac yn sicr yn cael dim effaith cadarnhaol ar yr iaith Gymraeg. Fe fydd, fodd bynnag yn gyrru rhaniadau rhwng preswylwyr parhaol a perchnogion ail gartrefi ac yn y pendraw arwain at cymdeithas mwy rhanedig."

"Mae'n rhaid i chi dderbyn bod y mwyafrif sylweddol o bobl sydd gyda ail gartrefi gyda nhw gan eu bod nhw wedi bod yn llwyddiannus. Fe wnaiff y pobl yma amddiffyn eu buddsoddiadau mewn unrhyw ffordd posib. Er bod 50% yn brifo'n ariannol buasai 100% yn newid y cydbwysedd a bydd llawer yn ceisio osgoi ei dalu mewn ffyrdd teg, neu fel arall, dyna'r gwirionedd."

"Os yw pobl yn gallu fforddio ail gartref byddent yn talu y treth cyngor."

"Bydd mwy o llety gwyliau!"

"Canlyniad hyn fyddai i rai o'r tai yma gael eu gwerthu i berchnogion unig gartrefi. Efallai i rai bob leol ond mae'n bosibl mai mewnfudwyr newydd o Loegr fydd yn cymryd y rhan helaeth! Gyda dyfodiad Covid mae miloedd wedi darganfod bod yn hawdd iawn gweithio o adref, 'Rwyf yn amau y bydd rhai o breswylwyr trefi Lloegr yn gweld y syniad o weithio o adref mewn ardal wledig yn un delfrydol. Canlyniad hefyd bydd bod y tai yna yn cael eu troi yn eiddo busnes gyda colled fawr yn elw treth cyngor. Hynny neu gwerthu wna i."

"Oherwydd agwedd negyddol Cyngor Gwynedd tuag at perchnogion ail gartrefi yn er enghraifft Fairbourne lle maent wedi mwy neu lai sicrhau bod gan y tai ddim gwerth heb galluogi unrhyw ostyngiad mewn gwerth treth. Ni all perchnogion cael allan hyd yn oed petai nhw eisiau."

Gostwng:

"Efallai wnaiff pobl werthu a prynu ail gartref rhywle arall sydd ddim yn codi premiwm ar dwristiaid"

"Bydd y cynghorau yn gyrru neges glir i perchnogion ail gartrefi nad oes croeso iddyn yn Nghymru a byddent yn annog unrhyw deimladau felly yn lleol yn hytrach na ceisio symud ymlaen i agenda mwy addas ar gyfer y 21ain ganrif."

"Bydd llawer mwy o gymhelliad i drin yr ail gartref fel cartref gosod gwyliau, felly'n gostwng incwm treth Cyngor. Mae pwynt ble mae'r safiad ar dreth yn ddigonol i wneud yn iawn am y baich ychwanegol o osod yr eiddo."

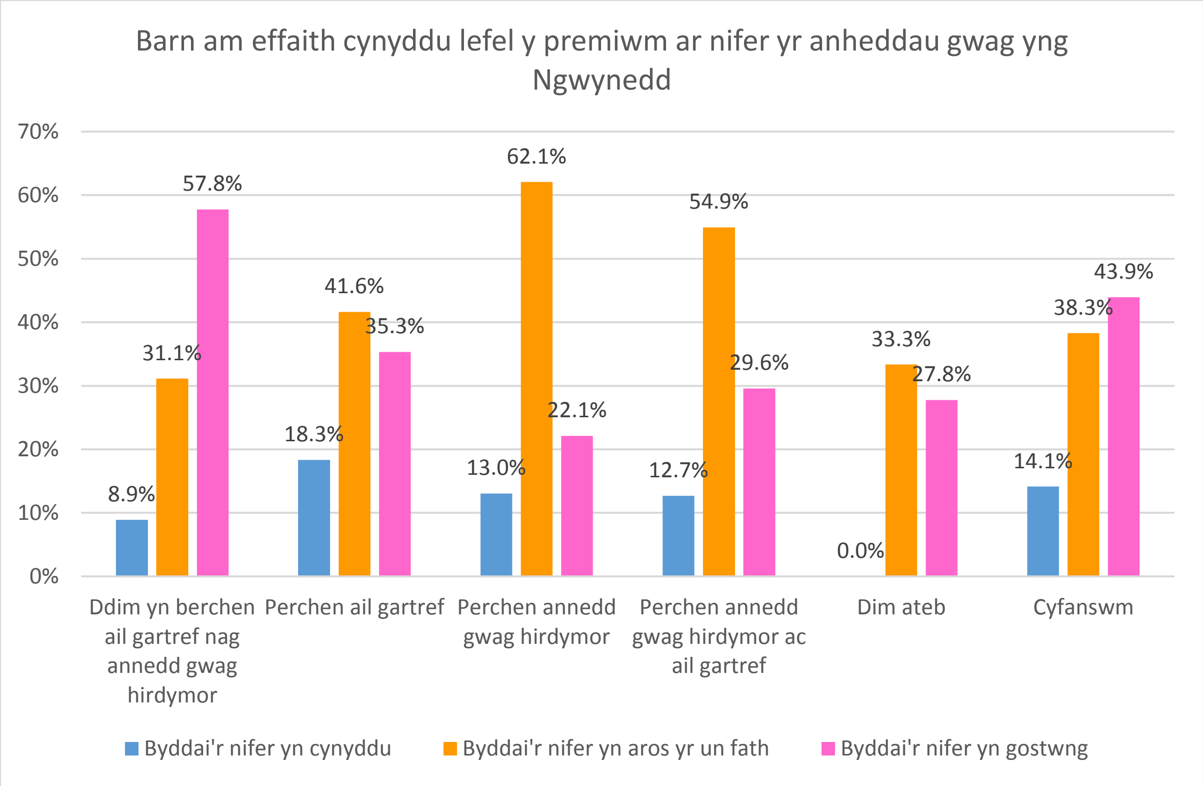
"Byddai rhai perchnogion tai haf yn gwerthu, a fyddai o fudd i gymunedau lleol."

"Tra mae'r anghyfartaledd cyflogaeth rhwng dinasoedd Lloegr a chefn gwlad Gwynedd yn mynd i barhau yna mi fydd prynwyr tai o ffwrdd yn parhau i allu talu premiwm treth cyngor yng Ngwynedd. Ond byddai codi'r dreth arnynt o leiaf yn dod a rhyw fantais ariannol i'r Cyngor i helpu pobol leol i gael tai."

Os byddai lefel y Premiwm Treth Cyngor ar anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi yng Ngwynedd yn cynyddu, credaf byddai nifer yr anheddau gwag yng Ngwynedd yn...

Gweler fod ymatebion wedi'i hollti yma hefyd, gyda canran ychydig uwch (43.9%, N=2,735) yn meddwl fydd nifer yr anheddau gwag yng Ngwynedd yn gostwng, tra fod 38.3%, (N=2,384) yn meddwl fydd nifer yr anheddau gwag hirdymor yn aros yr un fath. Mae barn yr ymatebwyr sy'n berchen ar annedd gwag hirdymor yn wahanol i ymatebwyr eraill, gyda 62.1% (N=157) ohonynt yn teimlo os byddai lefel y Premiwm Treth Cyngor yn cynyddu, byd nifer yr anheddau gwag yng Ngwynedd yn aros yr un fath. Mae ychydig llai o bobl sydd ddim yn berchen ar ail gartref nag annedd gwag hirdymor (31.1%, N=797) ac rhai sy'n berchen ar ail gartref (41.6%, N=1,385) o'r farn yma. Mae 57.8% (N=1,478) o'r ymatebwyr sydd ddim yn berchen ar ail gartref nag annedd gwag hirdymor o'r farn y byddai nifer yr anheddau gwag hirdymor yn gostwng, sydd yn llawer uwch na beth mae'r ymatebwyr sydd yn berchen ar annedd gwag hirdymor (22.1%, N=56) ac yr ymatebwyr sydd yn berchen ar ail gartrefi (35.3%, N=1,175) yn ei feddwl.

	Cynyddu		Aros yr un fath		Gostwng		Dim ateb		Cyfanswm	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
Ddim yn berchen ail gartref nag annedd gwag hirdymor	228	8.9%	797	31.1%	1,478	57.8%	56	2.2%	2,559	100%
Perchen ail gartref	610	18.3%	1,385	41.6%	1,175	35.3%	156	4.7%	3,326	100%
Perchen annedd gwag hirdymor	33	13.0%	157	62.1%	56	22.1%	7	2.8%	253	100%
Perchen annedd gwag hirdymor ac ail gartref	9	12.7%	39	54.9%	21	29.6%	2	2.8%	71	100%
Dim ateb	0	0.0%	6	33.3%	5	27.8%	7	38.9%	18	100%
Cyfanswm	880	14.1%	2,384	38.3%	2,735	43.9%	228	3.7%	6,227	100%



Siart ddim yn dangos y nifer fychan o ymatebwyr oedd heb ateb y cwestiwn

Dyma enghreifftiau o'r sylwadau ychwanegol oedd yn cael eu nodi:

Cynyddu:

"Bydd eiddo heb eu dodrefnu yn dihoeni yn y pendraw ac yn edrych yn wael i'r Cyngor a trigolion lleol."

"Mae i weld nad oes digon o bobl leol i prynu'r rhai y byddai'n dod ar y farchnad"

Aros yr un fath:

"Mae'n annhebygol bod y rhesymau bod eiddo yn wag yn hir-dymor yn cael ei effeithio gan dreth Cyngor"

"Mae eiddo yn wag am bob math o resymau mae rhan fwyaf o bobl yn deall bod gan eiddo werth cynhenid i werthu neu rhentu a tydi ei adael yn wag hir dymor ddim yn ddefnydd doeth o'r adnodd/ Y gwir ydi maent yn wag am wahanol resymau cymhleth ac anodd eu datrys. Roeddwn yn arfer gweithio i gymdeithas dai ac fe edrychwyd ar hyn fel ffordd o gynyddu'r stoc dai – aeth y syniad ddim yn bell."

"Credaf fod llawer o Gartrefi gwag Gwynedd yn Nwylo pobl leol, ac mae unai yn aros i gael eu adnewyddu neu maen't wedi eu etifeddu. Os hynny byddai y premiwm yma ond yn rhoi pwysau ar y perchnogion i werthu neu adnewyddu."

"Efallai wnaiff cynyddu'r dreth cyngor orfodi pobl i werthu eiddo gwag a'i rhyddhau yn ôl i'r stoc dai lleol ond fe allent dal fod yn anfforddiadwy i'r gymuned leol mae'r Cyngor yn dweud nad ydynt yn gallu fforddio prynu'r fath eiddo ar hyn o bryd. Felly os nad ydi Cyngor Gwynedd yn bwriadau prynu'r eiddo fel tai cyngor ni fyddai unrhyw fuddion."

Gostwng:

"*Dwi'n meddwl ei fod yn amlwg y byddai well gan bobl werthu yn hytrach na thalu dwbl ar eiddo gwag sydd yn gwneud dim aria, a dwi'n meddwl ei fod yn iawn na ddylai pobl gael eistedd ar eiddo gwag a gallai cael ei ddefnyddio gan gymunedau lleol*"

"Pobl leol yn gallu prynu tai lleol gobeithio."

"Os oes tai sydd ddim yn cael eu defnyddio o gwbl, gobeithio y byddai perchnogion yn eu gwerthu neu eu gosod i denantiaid."

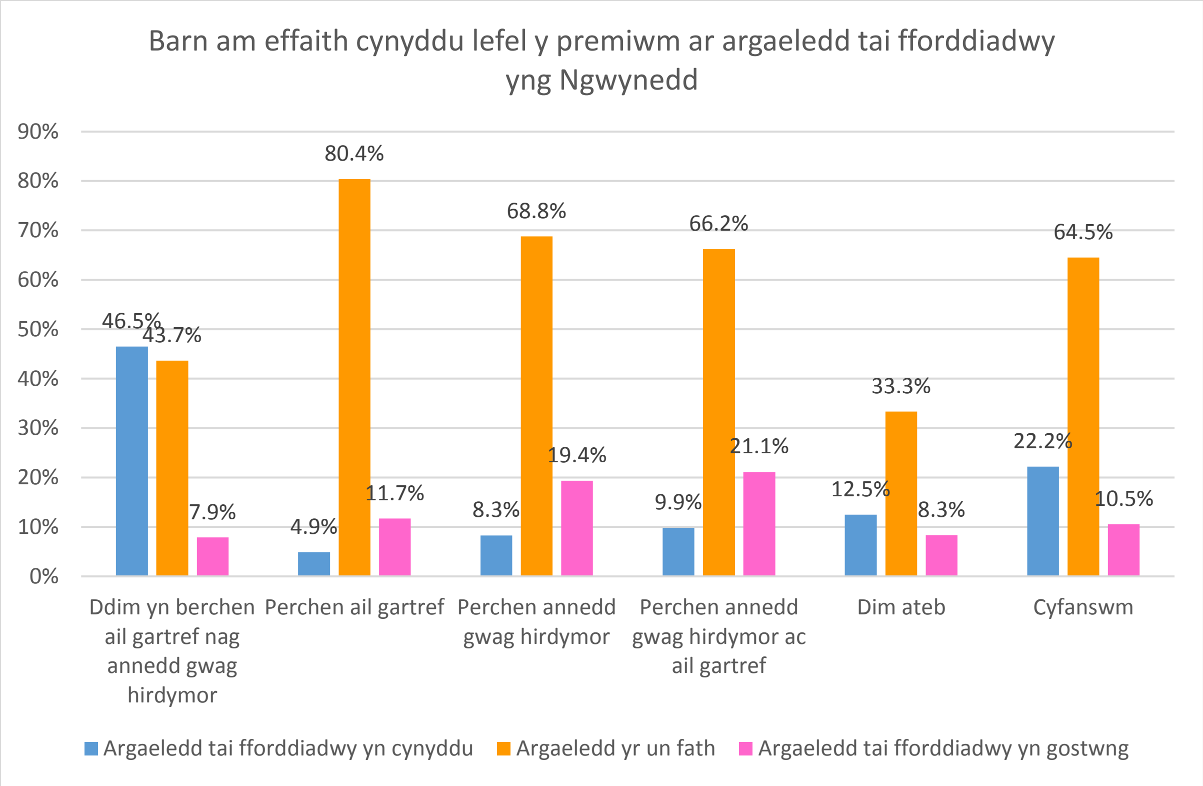
"*Dwi'n credu byddai'r cynnydd yn canolbwyntio meddyliau perchnogion sydd yn gadael eiddo yn wag. Dwi wedi clywed pobl yn cyfaddef eu bod ddim ond wedi prynu ar gyfer eu pensiwn ac efallai y byddent yn byw yma rhyw dydd. Yn y cyfamser tydi ein gweithwyr siop, gyrwyr bysiau a nyrsys methu ffeindio cartref i fyw ynddo gan fod rhywun o Loegr yn meddwl ei fod yn iawn i ddefnyddio Gwynedd a Cymru fel pot pensiwn ac i uffern a bobl lleol."*

Os byddai lefel y Premiwm Treth Cyngor yn cynyddu, byddai argaeledd tai fforddiadwy yng Ngwynedd yn...

Mae 64.5% (N=4,016) o'r ymatebwyr yn meddwl byddai argaeledd tai fforddiadwy yn aros yr un fath yng Ngwynedd os byddai lefel y Premiwm Treth Cyngor yn cynyddu, tra fod 22.2% (N=1,384) yn meddwl y byddai'n cynyddu ac 10.5% (N=655) yn meddwl y byddai'n gostwng.

Mae gwahaniaeth barn sylweddol yn y math o ymatebwyr yn ddibynnol os oes ganddyn nhw ail dy neu annedd gwag hirdymor neu beidio. Mae barn yr ymatebwyr sydd ddim hefo ail gartref neu annedd gwag hirdymor wedi hollti, gyda 46.5% (N=1,190) ohonynt yn meddwl bydd argaeledd y tai fforddiadwy yn cynyddu ac 43.6% (N=1,117) yn meddwl y byddai yn aros yr un fath. Roedd canran llawer uwch o'r ymatebwyr oedd yn berchen ar ail gartref yn meddwl byddai'r argaeledd tai fforddiadwy yn aros yr un fath (80.3%, N=2,670) tra roedd 11.7% (N=388) ohonynt yn meddwl y byddai'n gostwng ac 4.9% (N=163) ohonynt yn meddwl y byddai'n cynyddu. Roedd 68.8% (N=174) o'r ymatebwyr a oedd yn berchen ar annedd gwag hirdymor yn meddwl y byddai'r argaeledd tai fforddiadwy yn aros yr un fath, tra roedd canran uwch ohonynt o gymharu â'r ymatebwyr eraill yn meddwl byddai argaeledd y tai fforddiadwy yn gostwng (19.4%, N=49).

	Cynyddu		Aros yr un fath		Gostwng		Dim ateb		Cyfanswm	
	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran
Ddim yn berchen ail gartref nag annedd gwag hirdymor	1,190	46.5%	1,117	43.7%	201	7.9%	50	2.0%	2,558	100%
Perchen ail gartref	163	4.9%	2,670	80.4%	388	11.7%	100	3.0%	3,321	100%
Perchen annedd gwag hirdymor	21	8.3%	174	68.8%	49	19.4%	9	3.6%	253	100%
Perchen annedd gwag hirdymor ac ail gartref	7	9.9%	47	66.2%	15	21.1%	2	2.8%	71	100%
Dim ateb	3	12.5%	8	33.3%	2	8.3%	11	45.8%	24	100%
Cyfanswm	1,384	22.2%	4,016	64.5%	655	10.5%	172	2.8%	6,227	100%



Siart ddim yn dangos y nifer fychan o ymatebwyr oedd heb ateb y cwestiwn

Dyma enghreifftiau o'r sylwadau ychwanegol oedd yn cael eu nodi:

Cynyddu:

"Os yw'r treth cyngor ychwanegol yn cael ei glustnodi a'i ddefnyddio yn benodol i gynyddu'r stoc o dai fforddiadwy i bobl lleol, byddwn i'n gweld hynny fel peth da. Mae'n anodd iawn i bobl ifanc cael ar yr farchnad dai oherwydd prisiau tai, ond nid ar gyfer Cymru'n unig mae hyn yn wir."

"Gan obeithio bydd y cynnydd yn gostwng faint o bobl sydd yn byw a prynnu ail dai mi fyddai ar ol amsar yn gostwng prisiau tai yn Nghwynedd"

Aros yr un fath:

"Mae'n dibynnu ar yr ardal. Mae'r pris eiddo cyfartalog yn Abersoch yn uchel. Ni fyddai cynnydd yn y premiwm treth Cygnor yn gyrru pris eiddo i lawr. Byddai'n cael effaith i'r gwrthwyneb; unai byddai perchnogion yn cael eu gorfodi i werthu ar y cyfradd marchnad uchel, neu yn cynyddu rhentu er mwyn talu".

"*Dwi ddim yn credu y byddai'n cael llawer o effaith ar dai fforddiadwy. Ni fyddai ein ail gartref yn disgyn i'r categori o dai fforddiadwy. Ddylai strategaeth yr awdurdod fod i adeiladu mwy o dai fforddiadwy ac effeithiol wrth mynd ymlaen. Mae wedi bod diffyg hyn ers y 70au."*

"Os nad oes yna swyddi lleol, ni wnaiff pobl prynu yn yr ardal beth bynnag yw argaeledd eiddo. Os yw perchnogion ail gartrefi presennol yn gadael bydd effaith colli masnach ar fusnesau lleol yn gwaethygu hyn."

“Nid oes sicrwydd y byddai argaeledd tai fforddiadwy yng Ngwynedd yn gwella oherwydd codi'r dreth. Nid yw'n rhoi sicrwydd na fyddent yn cael eu prynu gan estroniaid gan fod y gallu ariannol i brynu yn uwch tu hwnt i Gymru - ni fyddai codi'r dreth yn rwystr iddynt.”

“*Wnaiff cosbi pobl sydd heb wneud unrhyw beth o’i le ddim gwneud unrhyw fwy o dai ar gael. Mae polisïau i hybu adeiladu tai fforddiadwy newydd i bobl leol ac i gyfyngu gwerthu o gartrefi presennol u bobl leol yn dderbyniol; tydi cosbi pobl di-euog ddim.”*

“Mae costau tai wedi cynyddu’n barod felly mae’n rhy hwyr! Swyddi llewyrchus i gadw pobl ifanc yn eu hardaloedd sydd eisiau a gwell system gynllunio gwledig.”

Gostwng:

“Deallaf fod y trethi yng Ngwynedd yn gymharol uchel beth bynnag, a chan fod y cyflogau'n lleol yn isel ar y cyfan, mae'n debyg o gael effaith negyddol ar allu pobl leol i dalu am gartref. Alla'i ddim gweld prisiau'r farchnad dai'n gostwng i'r graddau fod tai yn fwy fforddiadwy i'r boblogaeth leol.”

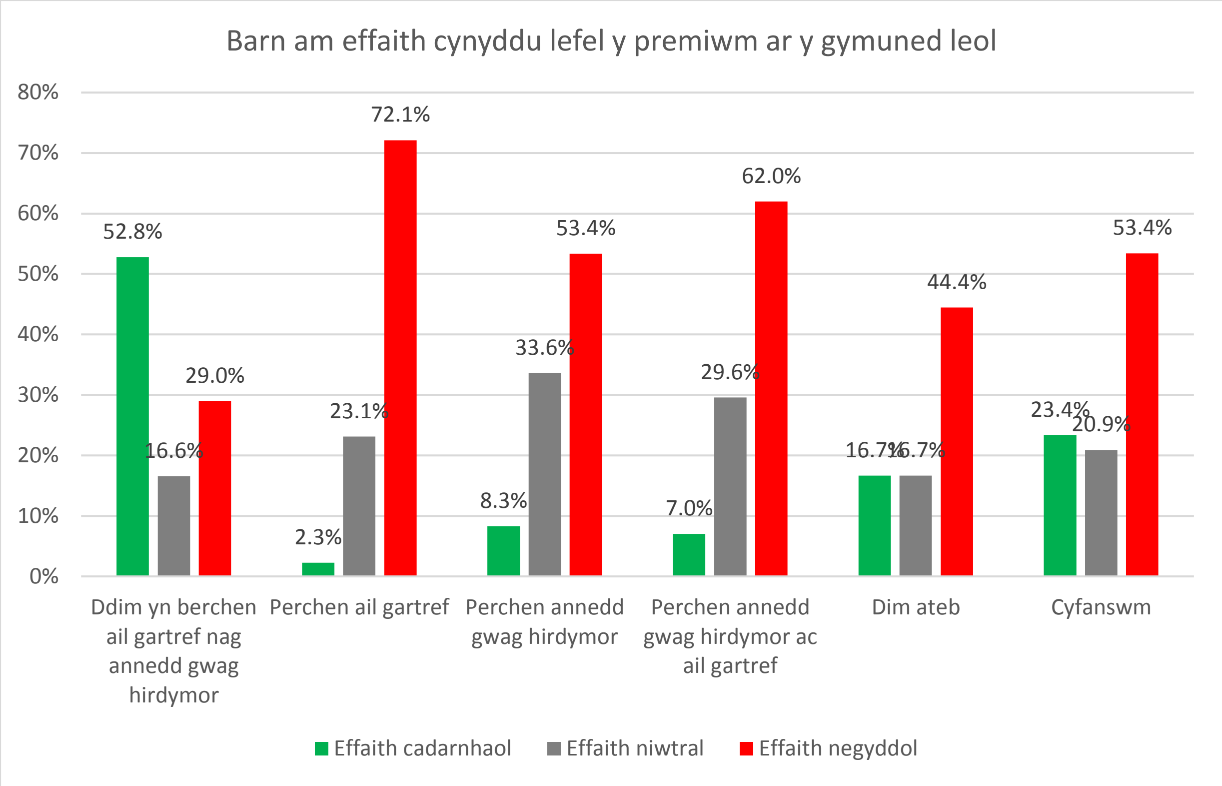
“Mae tai fforddiadwy yn aml yn cael eu darparu fel rhan o ddatblygiadau mwy. Gall datblygwyr cael eu troi oddi wrth Gwynedd os y byddent yn ei gweld hi’n anodd i werthu cartrefi oherwydd y premiwm treth Cyngor. Os nad yw’r datblygiadau yn mynd yn eu blaen ni wnaiff yr cartrefi fforddiadwy chwaith“.

Os byddai lefel y Premiwm Treth Cyngor yn cynyddu, byddai'r effaith ar y gymuned leol yn...

Mae ychydig dros hanner (53.4%, N=3,327) yr ymatebwyr yn meddwl byddai cynyddu lefel y premiwm treth cyngor yn cael effaith negyddol ar y gymuned. Roedd ychydig llai na chwarter (23.4%, N=1,455) yn meddwl y byddai'n cael effaith cadarnhaol ar y gymuned leol, ac un o bob pump ymatebwyr (20.9%, N=1,302) yn meddwl y byddai'n cael effaith niwtral.

Eto, gwelir gwahaniaethau yn y math o ymatebwyr os ydynt yn berchen ar ail gartref neu annedd gwag hirdymor neu beidio. Roedd ychydig dros hanner yr ymatebwyr sydd ddim yn berchen ar ail gartref neu annedd gwag hirdymor (52.8%, N=1,350) yn meddwl byddai codi lefel premiwm treth cyngor yn cael effaith gadarnhaol ar y gymuned lleol sydd yn llawer uwch o gymharu ag ymatebwyr perchnogion ail gartref (2.3%, N=76) a perchnogion annedd gwag hirdymor (8.3%, N=21). Roedd canran llawer uwch o ymatebwyr oedd yn berchen ar ail gartrefi (72.1%, N=2,398) yn meddwl byddai'r effaith ar y gymuned leol yn negyddol o gymharu a ychydig dros hanner yr ymatebwyr oedd yn berchen ar annedd gwag hirdymor (53.4%, N=135) ac 29.0% (N=742) o ymatebwyr oedd ddim yn berchen ar ail gartref nag annedd gwag hirdymor.

	Gadarnhaol		Niwtral		Negyddol		Dim ateb		Cyfanswm	
	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran
Ddim yn berchen ail gartref nag annedd gwag hirdymor	1,350	52.8%	424	16.6%	742	29.0%	43	1.7%	2,559	100%
Perchen ail gartref	76	2.3%	769	23.1%	2,398	72.1%	83	2.5%	3,326	100%
Perchen annedd gwag hirdymor	21	8.3%	85	33.6%	135	53.4%	12	4.7%	253	100%
Perchen annedd gwag hirdymor ac ail gartref	5	7.0%	21	29.6%	44	62.0%	1	1.4%	71	100%
Dim ateb	3	16.7%	3	16.7%	8	44.4%	4	22.2%	18	100%
Cyfanswm	1,455	23.4%	1,302	20.9%	3,327	53.4%	143	2.3%	6,227	500%



Siart ddim yn dangos y nifer fychan o ymatebwyr oedd heb ateb y cwestiwn

Dyma enghreifftiau o'r sylwadau ychwanegol oedd yn cael eu nodi:

Gadarnhaol:

"Gobeithio mwy o eiddo i bobl leol prynu neu rhentu, bydd gan drefi a pentrefi yn De Gwynedd mwy o deuluoedd yn byw yno, defnyddio ysgolion ayb."

"Bydd pobl o leiaf yn meddwl bod perchnogion ail gartrefi yn cyfrannu i'r economi, yn cydbwyso'r costau i bobl leol"

"Mae ail gartrefi yn broblem ddifrifol mewn nifer gynyddol o gymunedau yng Ngwynedd. Maen nhw'n cyfrannu i danseilio eu strwythur a'u gwead cymdeithasol gan wanychu'r Gymraeg fel iaith gymunedol a chreu sefyllfa o anghyfiawnder cymdeithasol. Mae ail gartrefi yn lleihau'r stoc dai ac yn cyfrannu i godi prisiau tai, gyda phobl leol yn methu cystadlu yn y farchnad dai oherwydd cyflogau cymharol isel sy'n aros yn eu hunfan. Byddai codi premiwm treth ail gartrefi i 100% yn cynyddu'r gronfa sydd gan y cyngor sir i sicrhau tai i bobl leol."

Niwtral:

"Dwi'n credu bod angen ystyried pob cais ail dy yn unigol gan fod achosion teilwng i fod ei angen os am ei rhyddhau ir farchnad rent neu i'w adnewyddu cyn byw ynddo."

"Ni fydd y sefyllfa yn newid yn fy marn i, dim ond y Cyngor yn elwa nid y gymuned"

Negyddol:

“*Mae COVID wedi achosi drwgdeimlad mewn cymunedau dros y gwahaniaeth economaidd sydd yn bodoli a bydd hyn yn tynnu mwy o sylw at hynny. Byddai darparu mwy o gyfleodd i berchnogion ail gartrefi ymgysylltu hefo gwaith elusen lleol, cefnogi cynlluniau ysgoloriaethau, cymryd rhan mewn gweithgareddau cymunedol, yn well defnydd o ymdrech, adnoddau ac amser. Dwi hefyd yn credu byddai hyn yn dod a mwy o fwynhad i bawb yn ogystal a ail-fywiogi y diwydiant twristiaeth ar ôl COVID.”*

“*mae; rhan fwyaf o'r ail gartrefi yn gyfrwng i lawer o ymwelwyr ddod i'r ardal am wyliau a gwario'n helaeth.Byddai eu colli yn niwed i economi'r fro ac yn golled ariannol i fusnesau'r fro yn enwedig siopau tai bwyta a gwestai*”

“Mae’r rhan fwyaf o gymunedau lleol yn ffynnu yn economaidd ble mae perchnogion ail gartrefi fwy amlwg. Mae perchnogion ail gartrefi yn mwy tebygol i wario llawer o arian ar eu eiddo gyda adnewyddiadau ac hefyd yn fwy tebygol o wario llawer o arian yn yr economi leol. Mae perchnogion ail gartrefi yn helpu dod a gwaith, mwy o swyddi a chwant i wario arian yn Nghymru.”

“Bydd gwario mewn siopau a lletygarwch bron yn sicr yn lleihau, gan fygwth swyddi.”

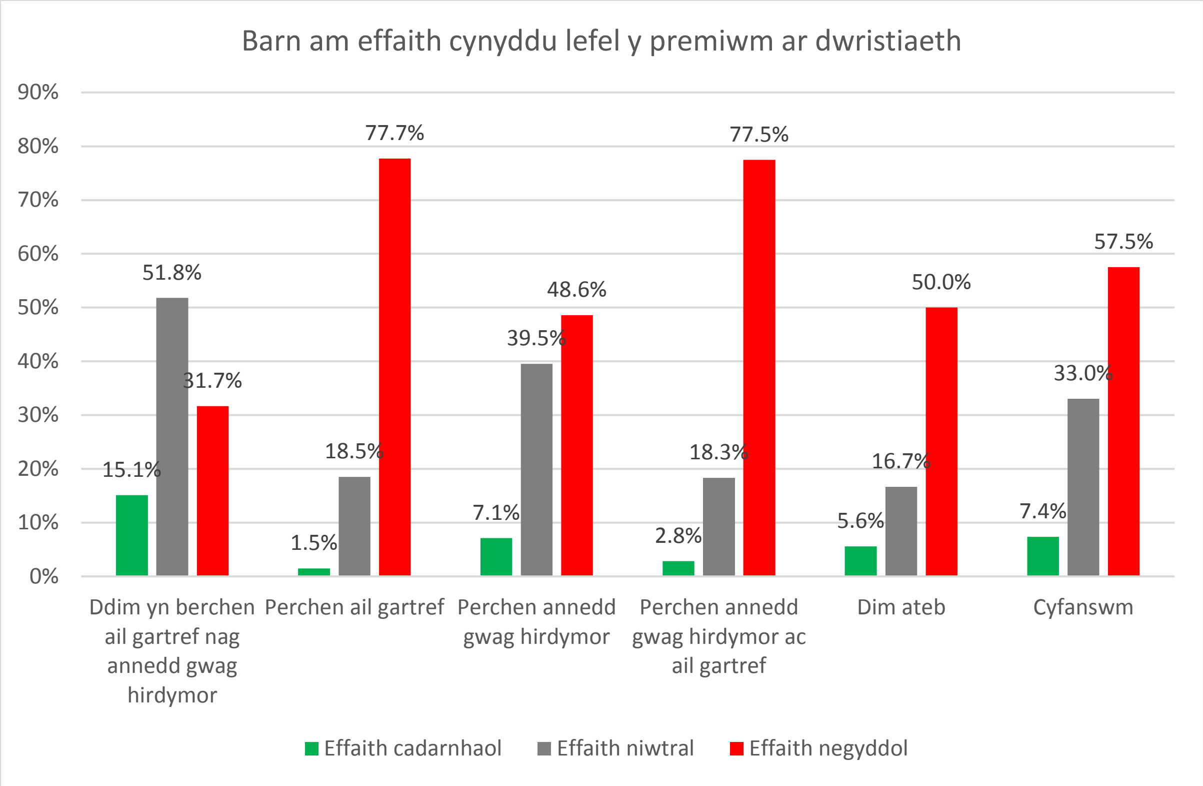
“Dwi’n meddwl y byddai’n drist i gymunedau golli pobl sydd wedi dangos wir ymrwynmiad i’w cymdogion sydd wedi dod yn ffrindiau hir-dymor. Dyma be wnaiff ddigwydd os ydych yn gorfodi pobl fel ni i symud i ffwrdd, rhywbeth wnaiff lleihau amrywiaeth y gymuned hefyd. Bydd gan y rhai sydd yn gallu aros llai o arian i’w wario yn lleol neu i’w roi yn fwy eang i dwristiaeth Cymreig.”

Os byddai lefel y Premiwm Treth Cyngor yn cynyddu, byddai'r effaith ar dwristiaeth yn...

Roedd ychydig dros hanner yr ymatebwyr (57.5%, N=3,582) yn nodi byddai codi lefel y premiwm treth cyngor yn cael effaith negyddol ar dwristiaeth tra roedd traean o'r ymatebwyr (33.0%, N=2,056) yn nodi y byddai'n cael effaith niwtral ac 7.4% (N=458) yn nodi y byddai'n cael effaith gadarnhaol.

Eto, gwelir gwahaniaethau ym marn y math gwahanol o ymatebwyr. Roedd ychydig dros hanner o'r ymatebwyr oedd ddim yn berchen ar ail gartref nac annedd gwag hirdymor (51.8%, N=1,325) yn meddwl yn byddai'n cael effaith niwtral ar dwristiaeth, gyda ychydig llai na traean ohonynt (31.7%, N=810) yn meddwl y byddai'n cael effaith negyddol ac 15.1% (N=387) yn meddwl y byddai'n cael effaith gadarnhaol. Roedd ychydig dros tri chwarter yr ymatebwyr a oedd yn berchen ar ail gartref (77.7%, N=2,585) yn meddwl y byddai'n cael effaith negyddol ar dwristiaeth ac bron i un o bob pump yn meddwl y byddai'n cael effaith niwtral (18.5%, N=615). Dim ond 1.5% (N=50) o'r ymatebwyr yma oedd yn meddwl y byddai'n cael effaith gadarnhaol ar dwristiaeth. Roedd bron i hanner (48.6%, N=123) yr ymatebwyr a oedd yn berchen a annedd gwag hirdymor yn meddwl y byddai'n cael effaith negyddol ar dwristiaeth tra roedd 39.5% (N=100) ohonynt yn meddwl y byddai'n cael effaith niwtral ac 7.1% (N=18) ohonynt yn meddwl y byddai'n cael effaith gadarnhaol.

	Gadarnhaol		Niwtral		Negyddol		Dim ateb		Cyfanswm	
	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran
Ddim yn berchen ail gartref nag annedd gwag hirdymor	387	15.1%	1,325	51.8%	810	31.7%	37	1.5%	2,559	100%
Perchen ail gartref	50	1.5%	615	18.5%	2,585	77.7%	76	2.3%	3,326	100%
Perchen annedd gwag hirdymor	18	7.1%	100	39.5%	123	48.6%	12	4.7%	253	100%
Perchen annedd gwag hirdymor ac ail gartref	2	2.8%	13	18.3%	55	77.5%	1	1.4%	71	100%
Dim ateb	1	5.6%	3	16.7%	9	50.0%	5	27.8%	18	100%
Cyfanswm	458	7.4%	2,056	33.0%	3,582	57.5%	131	2.1%	6,227	100%



Siart ddim yn dangos y nifer fychan o ymatebwyr oedd heb ateb y cwestiwn

Dyma enghreifftiau o'r sylwadau ychwanegol oedd yn cael eu nodi:

Gadarnhaol:

"Mae'r busnesau gosod tai yn tynnu cwsmeriaid oddi wrth gwestai, mannau campio ayyb sydd yn dod a £££ I fewn i'r econami, drwy brynnu bwyd gan cyflenwyr lleol, talu cyflogau ayyb mae hyn yn creu twristiaeth cynaladwy. Rydan ni isio croesawu ymwelwyr sydd isio'r profiad yma. NID y rhai sydd yn dod yma ac yn talu dim i'r econami, creu drwg deimlad, ac yn creu gormodedd o ymwelwyr sydd ddim yn rhoi profiad da I neb."

"Bydd pentrefi a trefi yn fyrlymus drwy'r flwyddyn a byddai busnesau siopa ar gael drwy'r flwyddyn yn hytrach nag yn nhymor twristiaeth yn unig, byddai yn ymestyn y tymor twristiaeth yn hytrach na dim on y pegwn yn misoedd yr haf."

Niwtral:

"Bosib cynnydd byr-dymor yn yr 12-16 wythnos yn nhymor y gwyliau ond ar y cyfan mae'n siŵr yn cydbwyso allan yn ystod y flwyddyn. Mae llawer o berchnogion ail gartrefi yn aros am hirach na'r misoedd haf prysur ac yn gwario arian drwy'r flwyddyn. Felly mae busnesau yn cael incwm ac yn gallu gweithredu drwy'r flwyddyn yn hytrach na dim ond y tymor gwyliau."

"Ni fydd gan twristiaid diddordeb yn lefelau treth cyngor sy'n cael ei dalu yn yr ardal os nad ydi o'n effeithio'r pris sy'n cael ei godi am lety."

"Mae harddwch yr ardal yn denu twristiaeth. Maent yn aros yn ble bynnag mae lle ar gael. Dyw twristiaeth ddim yn dibynnu yn llwyr ar tai haf."

"*Efallai cynyddu'r nifer sy'n newid categori eu eiddo fel llety hunan-arlwyo ac felly mwy o dwristiaid*."

Negyddol:

"Os mai canlyniad hyn fydd llai o dai gwyliau a dim newid yn y fframwaith dwristiaeth leol ac nad oes gwesty yn ein cymuned ni yna lleihad y nifer o bobl fydd yn dod yma i aros ar wyliau a gwario yn y siopau bach a bwytai fydd, ond efallai yn aros mewn tref arall fwy ac yn gwario mwy mewn trefi mawr yn Ngwynedd ayb eto yn creu ffafriaeth a ddim yn rhaeadru cyfoeth yn ddigonol ar draws yr awdurdod. Mae angen deall y math o bobl sydd yna aros mewn tai gwyliau yn hytrach na gwestai neu barc carafanau er enghraifft. Oes yna astudiaeth i dueddiad pobl sy'n aros mewn tŷ gwyliau or ran lle maent yn gwario y bunt yn lleol? Ai adrannau o Wynedd fydd yn elwa o dwristiaeth fel hyn? Oes yna dueddiad i bobl sydd yn aros mewn gwestai i brynu Bwyd yn lleol yn y gwesty yn hytrach na yn ardaloedd eraill Gwyendd?"

"Gan mai twristiaeth yw prif incwm llawer o bobol yng nghefn gwlad Gwynedd mae'n anodd deall sut mae rhoi anhawsterau fel hyn yn mynd i helpu."

"Does neb eisiau ymweld a ardal dawel, pobl sy'n gwneud Gwynedd y lle gwych ydi o. Pan symudais i i Wynedd 11 mlynedd yn ôl roedd llawer o dai yn lleol wedi cael ei adael i ddirywio. Roedd fy nhŷ i, wedi bod ar y farchnad am chwe mlynedd ac angen lot o wario i'w gael yn ôl i safon i fyw ynddo"

"*Mae Gwynedd yn ran hyfryd o'r wlad sydd yn dibynnu gymaint ar groesawu a chynnal ymwelwyr. Os ydi'r treth Cyngor yn cynyddu 50% arall byddai hynny yn sicr yn lleihau'r nifer o berchnogion ail gartrefi a fyddai mae'n siŵr yn symud i ran arall o'r Deyrnas Unedig ac felly ddim gwario arian yn Nghymru*."

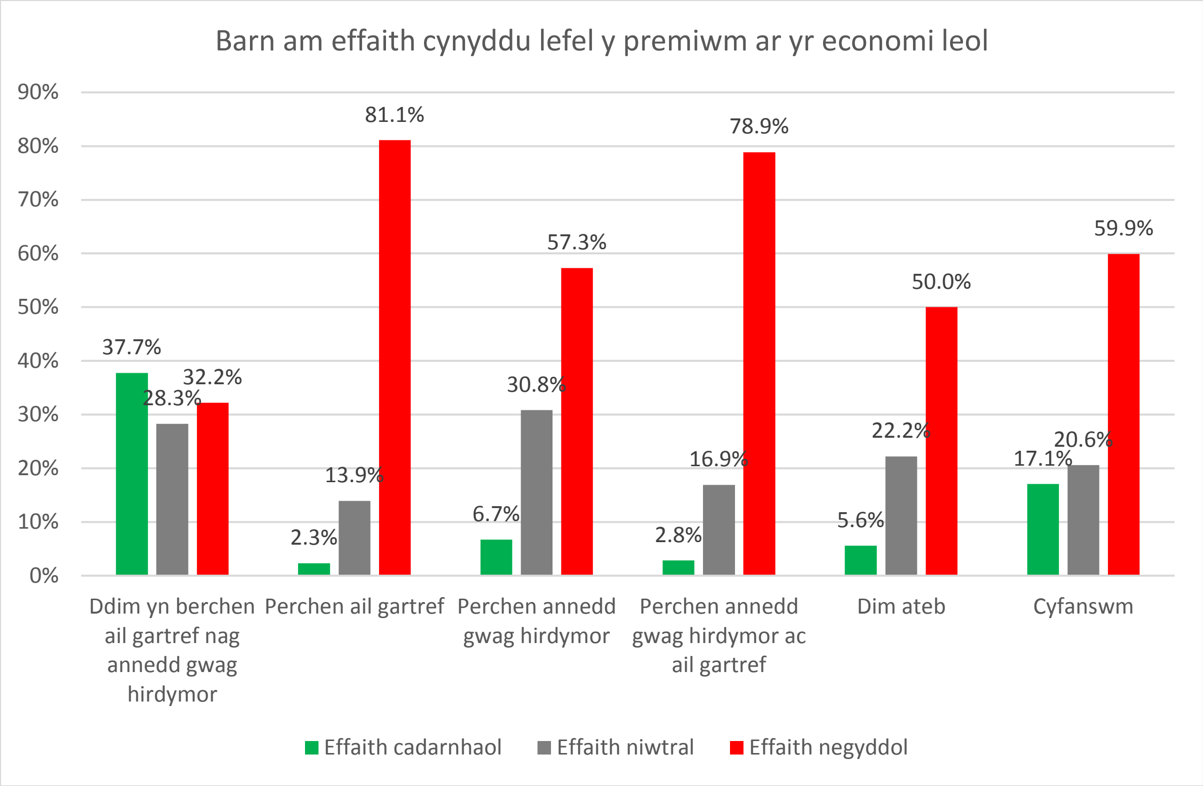
"*Ni fydd y cynnig yma yn ddeniadol i bobl sydd yn dod ar eu gwyliau a'r pryder yw y bydd twristiaeth yn ystyried iddo fod yn elyniaethus, ar y gorau ac yn anghroesawgar. Er, bydd y mwyafrif o bobl sy'n dod ar eu gwyliau ddim yn ymwybodol o'r newidiadau buaswn i'n dychmygu."*

Os byddai lefel y Premiwm Treth Cyngor yn cynyddu, byddai'r effaith ar yr economi leol yn gyffredinol yn...

Roedd 59.9% (N=3,731) o'r ymatebwyr yn meddwl byddai cynyddu lefel y premiwm treth cyngor yn cael effaith negyddol ar yr economi, tra roedd 20.6% (N=1,281) yn meddwl y byddai'n cael effaith niwtral ac 17.1% (N=1,063) yn meddwl y byddai'n cael effaith gadarnhaol.

Eto, gwelir gwahaniaethau ym marn yr ymatebwyr yn ddibynnol os oeddent yn berchen ar ail gartref neu annedd gwag hirdymor neu beidio. Gweler barn eithaf cyfartal rhwng y tri opsiwn yn yr ymatebwyr a oedd ddim yn berchen ar ail gartref nac eiddo gwag hirdymor gyda 37.7% (N=966) ohonynt yn meddwl y byddai'n cael effaith gadarnhaol ar yr economi, 32.2% (N=824) yn meddwl y byddai'n cael effaith negyddol ac 28.3% (N=724) yn meddwl y byddai'n cael effaith niwtral. Roedd barn llawer cryfach i'w weld gan yr ymatebwyr a oedd yn berchen ar ail gartref gyda canran llawer uwch yn meddwl y byddai'n cael effaith negyddol ar yr economi (81.1%, N=2,697). Roedd 13.9% (N=463) ohonynt yn meddwl y byddai'n cael effaith niwtral ar yr economi, ac 2.3% (N=77) yn meddwl y byddai'n cael effaith gadarnhaol. Roedd ychydig dros hanner yr ymatebwyr a oedd yn berchen ar annedd gwag hirdymor (57.3%, N=145) yn meddwl y byddai'n cael effaith negyddol tra roedd 30.4% (N=76) ohonynt yn meddwl y byddai'n cael effaith niwtral ac 6.7% (N=17) yn meddwl y byddai'n cael effaith gadarnhaol.

	Gadarnhaol		Niwtral		Negyddol		Dim ateb		Cyfanswm	
	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran	Nifer	Canran
Ddim yn berchen ail gartref nag annedd gwag hirdymor	966	37.7%	724	28.3%	824	32.2%	45	1.8%	2,559	100%
Perchen ail gartref	77	2.3%	463	13.9%	2,697	81.1%	89	2.7%	3,326	100%
Perchen annedd gwag hirdymor	17	6.7%	78	30.8%	145	57.3%	13	5.1%	253	100%
Perchen annedd gwag hirdymor ac ail gartref	2	2.8%	12	16.9%	56	78.9%	1	1.4%	71	100%
Dim ateb	1	5.6%	4	22.2%	9	50.0%	4	22.2%	18	100%
Cyfanswm	1,063	17.1%	1,281	20.6%	3,731	59.9%	152	2.4%	6,227	100%



Siart ddim yn dangos y nifer fychan o ymatebwyr oedd heb ateb y cwestiwn

Dyma enghreifftiau o'r sylwadau ychwanegol oedd yn cael eu nodi:

Gadarnhaol:

"Byddai mwy o bobl 'leol' yn y cymunedau ac felly mwy o ddefnydd o wasanaethau a chyflenwyr lleol."

"Llai o dai gwag. Mwy o bobl yn byw yn yr ardal mwy o arian i'r economi leol – yn hytrach na disgwyl am y tymor twristiaeth."

Niwtral:

"Mae perchnogion ail gartrefi yn dod a arian i'r gymuned maent yn wario ar gwasanaethau adeiladu lleol, bwytai, siopa ayb; Maent yn berchnogion tai ac yn dwristiaid. Os ydi'r cynnydd yn y dreth cyngor yn golygu llai o ail gartrefi mae'n bosib byddai preswylwyr parhaol ddim yn gwario gymaint."

"Os ydych yn dymuno codi'r dreth i gefnogi'r cynllun dai ac yn cadw'r arian ar gyfer y pwrpas yna, yna mi fydd o fudd i'r sefyllfa leol. Does dim tystiolaeth y bydd codi'r dreth yn lleihau'r nifer o dai gwyliau nac yn cynyddu'r nifer o dail fforddiadwy sydd ar gael."

Negyddol:

"Gan mai twristiaeth yw prif incwm llawer o bobol yng nghefn gwlad Gwynedd mae'n anodd deall sut mae rhoi anhawsterau fel hyn yn mynd i helpu."

"Llai o arian gan bobl i'w gyfrannu tuag at fusnesau lleol."

“Dwi’n meddwl bod nifer o siopau a bwytai yn dibynnu ar bobl sydd yn dod ar eu gwyliau yn enwedig y rhai sydd yn dod yn ôl dro ar ôl tro gan fod ganddynt ail gartref yn Gwynedd”.

“Yn syml yn nhermau mwy o arian sy’n cael ei wario ar dreth, llai o arian sy’n cael ei wario yn yr ardal leol, os nad ydi pob Cyngor yn addo cynyddu gwasanaethau lleol gyda’r dreth ychwanegol. Y sefyllfa waethaf ydi bod ail gartrefi yn troi’n wag wrth ddisgwyl gwerthu sydd yn gallu gwneud pentrefi a trefi edrych fel eu bod ar ei lawr yn hytrach na’n lefydd deniadol”.

“Mae unrhyw effaith ar dwristiaeth yn mynd i effeithio’r economi leol. Mae Gwynedd yn ddibynnol iawn ar y diwydiant twristiaeth a tydi hynny ddim am newid yn y tymor byr-ganolig. Tydi unrhyw newid i hyn ddim am ddigwydd drwy cyfyngu twristiaeth ond yn hytrach drwy annog amrywiaethu yn yr economi a bod yn rhagweithiol wrth adeiladu is-adeiladedd addas fydd yn galluogi amrediad ehangach o swyddi yn yr ardal. Gan gynnwys cysylltiad band-eang cyflym i alluogi pobl i weithio o bell.”

Buasem yn croesawu unrhyw sylwadau eraill sydd gennych:

Dyma enghreifftiau o'r sylwadau a dderbyniwyd, wedi eu rhannu yn ôl categorïau os ydynt yn berchen ar annedd gwag hirdymor neu ail gartref yng Ngwynedd neu beidio.

Ddim yn berchen ar annedd gwag hirdymor neu ail gartref yng Ngwynedd:

Mae angen rhoi cap ar waith fel lleoedd yn Northumberland, Ynysoedd y Sianel a llawer mwy sydd ond yn caniatáu i rywbeth fel 20% o ardal fod yn ail gartrefi. P'un a yw'n cael ei ddefnyddio ar gyfer busnes neu fyw'n rhan-amser.

Rwy'n credu y dylid cynyddu Treth y Cyngor, ond nid wyf yn credu y bydd yn ddigon ar ei ben ei hun i ddatrys y broblem. Fel preswylydd mewn pentref sydd â tua 75% o ail gartrefi, ni allaf ei weld yn cael llawer o effaith ar faint o ail gartrefi sydd gennym yn y pentref, er y byddai llawer o gartrefi yn darparu incwm sylweddol i Gyngor Gwynedd wario adeiladu tai fforddiadwy neu brynu eiddo yn ôl i'w osod i bobl leol.

Mae angen mynnu caniatad cynllunio i droi ty yn fusnas,i'w wneud yn amhosib i bobol osgoi y taliad ychwanegol

Teimlaf dylai Cyngor Gwynedd sicrhau dyfodol ein cymunedau Cymraeg drwy ddefnyddio unrhyw bwerau posib i atal y sefyllfa fregus hon waethygu.Os na fydd newid mawr yn y dyfodol agos fydd iaith Gymraeg wedi'i cholli fel iaith gyntaf yr ardal mewn cenhedlaeth.

Yn fy marn i, nid adeiladu stadau o dai ar gyfer teuluoedd lleol yw'r ateb. Mae canoedd o ail gartrefi sy'n wag ran helaethaf o'r flwyddyn ac sy'n cael eu prynu am brisiau allan o afael trigolion Gwynedd sydd yn gweithio'n galed yn lleol. Mae y tai yma yn cael eu cofrestru fel busnesau felly ddim yn talu trethi o gwbwl, a'r incwm o'r tai yma yn mynd allan o'r ardal. Byddai grantiau i brynu'r tai o'r stoc farchnad yn well na adeiladu stadau o dai bach a 'wnaiff y tro i'r trigolion'. Dylai'r cyngor ail brynu tai cyngor yn nôl yn hytrach na'u bod yn cael eu prynu fel ail gartrefi, neu greu cynllun pryniant fforddiadwy i bobol leol

Mae hon yn ffordd sinigaidd ac anghyfiawn o geisio codi treth a fydd yn cael effaith negyddol ar fusnesau lleol, yr economi a'r iaith Gymraeg. Rwy'n teimlo mai agenda wleidyddol yn unig ydyw i ennill pleidleisiau. Bydd hefyd yn cael effaith negyddol ar brisiau tai perchnogion lleol, felly mae'n debyg y bydd ail brisiad o'r dreth gyngor a bydd y bandiau'n gostwng. Edrychaf ymlaen at hynny.

Fel unigolyn... yn byw ym Mhen Llŷyn ers fy ngeni, mae hi'n dod yn amlycach pob dydd nad y byddwn yn gallu fforddio prynu ty o ansawdd a maint da yn lleol. Does dim digon o swyddi yn talu'n ddigonol, ond yn bwysicach na hynny, mae prisiau tai yn codi yn sydyn dros ben. Rwyf wedi derbyn swydd i ffwrdd o'r ardal leol a fyddai'n talu'n well, gyda'r gobaith o brynu ty ymhen ychydig o flynyddoedd gyda'r pres â enillwyd - nid yw hyn yn opsiwn sydd ar gael i bawb. Mae hi'n hanfodol fod Cyngor Gwynedd, ar y cyd â Llywodraeth Cymru yn delio hefo'r "crisis" ail dai mewn ardaloedd fel Llyn mewn ffyrdd mwy cadarn na codi treth cyngor o faint bychan. Mae angen system drwydded

neu quota, er mwyn galluogi trigolion lleol i fyw adra. Nid jest tai teras/mewn stad, ond tai o bob math ar draws yr ardal.

Pe tasai yna swyddi sy’n taly yn dda yng nghefn gwlad fysa yna fwy o gystadleuaeth am dai. Fysa’n rhaid i gyflogau pawb lleol fwy na dyblu i gystadlu a’r mwenfydwyr

Diddymwch y rhyddhad ardrethi busnes ar osod gwyliau wedi'u dodrefnu a weithredir fel busnes. Mae cynifer o'r rhain ac nid ydynt yn cyfrannu dim at y cyngor lleol. Nid oes rhesymeg dros ganiatáu i'r busnesau hyn osgoi talu trethi busnes.

Mae canran uchel o ail gartrefi dan berchnogaeth ac yn cael eu rhedeg fel busnes gan Gymry ar y cyfan. Pam na all yr ardal hon ac yn arbennig y cynghorau lleol sylweddoli mai twristiaeth a gweithgareddau awyr agored yw dau o'r ychydig ddiwydiannau hyfyw yn yr ardal, yn wahanol i ffermio sy'n bodoli oherwydd cymorthdaliadau a grantiau yn unig. Rhowch y gorau i geisio gyrru ymwelwyr i ffwrdd ond eu croesawu a ffynnu oddi wrthynt.

Peidiwch â gwneud hyn os gwelwch yn dda. Yn gyntaf, mae arnaf ofn am y berthynas a union natur ein cymunedau. Mae perchnogion ail gartref wedi talu'r arian ychwanegol eleni ond nid ydynt wedi gallu ymweld mor aml ag y maent eisoes yn teimlo eu bod wedi cael eu cosbi ddwywaith am brynu cartref a chefnogi ein heconomi leol. Yn ail, beth sy'n digwydd os ydych am werthu eich eiddo (cartref cyntaf neu ail) ac na allwch. Rydych chi'n gadael i fyw yn rhywle mewn fflat, llety cysgodol ac ati ond mae'r tŷ yn aros ar y farchnad ond yn wag. A fydd hyn yn arwain at godi treth gyngor ddwbl? Pam y dylai rhywun nad yw'n gallu gwerthu ei gartref dalu treth gyngor ddwbl? Nid yw'n gwneud synnwyr o gwbl gan nad ydynt yn defnyddio cyfleusterau'r Cyngor.

Treth wleidyddol yw hon. Dylai tai fforddiadwy gael eu creu drwy ddulliau eraill. Yn gyffredinol , nid yw ail gartrefi yn defnyddio gwasanaethau'r cyngor gymaint â phreswylwyr llawn amser.

Mae hwn yn gam sydd, fe dybiaf, wedi'i anelu at geisio sicrhau bod eiddo ar gael ac yn rhatach i bobl leol ei brynu. Beth am fynd i'r afael â'r mater hwn o'r pen arall. Annog busnes a masnach i wella'r economi cyflogau truenus o isel fel y gall pobl fforddio prynu cartref. Cymerodd y tŷ wrth fy ymyl flwyddyn i'w werthu y llynedd, doeddwn i ddim yn gweld ciwiau o bobl leol yn ceisio ei brynu ac roedd y pris o'i gymharu â rhannau eraill o'r DU yn isel iawn. Ar y gorau, mae gan y cam hwn y bwriadau cywir ond bydd yn cael yr effaith anghywir. Ar y gwaethaf mae'n sbeitlyd ac yn winfu a bydd yn ennyn mwy o ddrwgdeimlad ar ddwy ochr y ddadl. Peidiwch â gwneud hyn.

Rhowch y gorau i roi'r iaith Gymraeg o flaen pob mater pwysig arall - economi; iechyd; gwasanaethau; lles. Gall pobl ddewis a ydynt am siarad Cymraeg ai peidio, rhowch orau i geisio dweud ei fod yn bwnc mwy na'r rhai hanfodol. Nid oes angen tai fforddiadwy arnoch, nid oes marchnad o gwbl ar eu cyfer. Ni allwch gael morgais ar dŷ fforddiadwy gydag amod Adran 106, felly sut fyddwch chi'n ei brynu? Mae'r argyfwng tai yn ymwneud â'r rhai nad ydynt yn broffesiynol ac yn annysgedig ac sydd ar gyflogau isel. Adeiladwch dai cymdeithas dai neu dai cyngor iddynt. Y broblem wedi ei ddatrys. Gadewch i'r farchnad dai weithio fel y mae bob amser, yr un fath ym mhobman. NEU dim ond pobl leol all brynu unrhyw dai newydd a adeiladwyd, ond gadewch y stoc dai bresennol i fod. Unwaith eto, y broblem wedi ei ddatrys.

Dwi ddim yn meddwl yr holl CG neud unrhyw beth am y maes yma heb newidiadau gan Llywodraeth Cymru.

Y prif broblem gyda aneddau sy'n cael eu defnyddio fel ail gartrefi yw fod nifer fawr o berchnogion yn osgoi'r premiwm presennol drwy nodi fod yr eiddo yn un masnachol, ac felly ddim yn talu unrhyw dreth ar sail y gostyngiad/eithriad ar gyfer busnesau bychain. Os cynyddu'r premiwm, rwy'n sicr y bydd mwy o berchnogion ail-gartrefi yn penderfynnu gwneud yr un peth, fyddai'n arwain at leihad yn incwm y cyhoedd, fydd yn y diwedd yn cael effaith negyddol ar wariant ar dai a gwasanaethau pobl leol. Rwy'n gefnogol (iawn) o egwyddor codi premiwm, ond rhaid dod i afael â'r broblem o ddiffinio anedd fel nad oes modd osgoi talu treth cyngor ar ail-gartref. Pe byddai rhaid cyflwyno tystiolaeth fod anedd wedi cael caniatâd cynllunio i fod yn uned gwyliau, nid anedd, cyn bod posibl iddo gael ei ystyried fel eiddo busnes fel fyddai (i) modd i'r adran gynllunio gael dylanwad ar y nifer o unedau gwyliau mewn ardaloedd lle mae yna ormodedd; (ii) rhwystro perchnogion ail-gartrefi osgoi talu treth cyngor; a (iii) creu rhwystr naturiol i bobl drosi anedd yn dy gwyliau gan fod cwmnai morgais ddim yn benthyg yn erbyn eiddo sydd ddim a hawl i'w ystyried yn anedd. Cam gwag fyddai codi premiwm uwch heb ddod i afael a'r broblem yma, fyddai'n codi drwgdeimlad, ac arwain at leihad real yn y dreth sy'n cael ei ryddhau gan aneddau o'r fath.

Mae llawer o ail gartrefi wedi bod yn eiddo i deuluoedd ers cenedlaethau. Mae'n ymddangos yn annheg cosbi'r bobl hyn pan fydd eiddo a brynir fel cynnig busnes neu hyd yn oed fusnesau 'tybiedig' yn talu treth fusnes yn unig. Efallai fod hwn yn faes y dylid edrych arno. Nid yw llety tymor byr yn ychwanegu fawr ddim at fywyd a diwylliant lleol. Teimlaf fod hyn oll yn wleidyddol iawn a bod ganddo deimlad o wahaniaethu.

Rwy'n byw yn Nolgellau lle mae nifer yr ail gartrefi yn sylweddol. Yn fy mhrofiad i, mae'r mwyafrif yn cael eu meddiannu'n rheolaidd, ac mae'r perchnogion yn cyfrannu at yr economi leol drwy siopa'n lleol ac yn aml yn cyflogi masnachau lleol pobl megis, er enghraifft, adeiladwyr, glanhawyr ffenestri, ffitwyr carpedi ac ati. Maent hefyd yn cyfrannu swm sylweddol o arian drwy weithgareddau twristiaeth. Credaf y byddai llawer o'r perchnogion ail gartref hyn yn ystyried gwerthu eu heiddo o ddifrif ac o bosibl yn ceisio prynu ail gartref mewn ardal lle na fyddai taliadau treth gyngor uwch yn cael eu cosbi. Mae nifer o'm cymdogion agos eisoes wedi dweud wrthyf y byddent yn dilyn y camau gweithredu hyn. Credaf y byddai hyn yn cael effaith negyddol ar yr ardal. Nid wyf yn gweld prinder tai fforddiadwy yn yr ardal ar hyn o bryd a chredaf y byddai hyn yn arwain at fwy o eiddo gwag a cholli incwm gwerthfawr i'r economi leol.

Dwi'n teimlo y dylid edrych ar achosion yn unigol - oes mae eisiau rhoi cyfyngiadau yn eu lle er mwyn gwneud i bobl feddwl ddwywaith cyn prynu ail dŷ, ond does dim eisiau cosbi pobl leol sy'n berchen ar dai chwaith. Dwi'n gwybod am sawl achos lle mae rhywun wedi colli rhiant ac wedi etifeddu tŷ ond ddim yn y sefyllfa i symud yno/talu i wneud gwaith arno er mwyn iddo fod yn ddigon addas i'w osod ar hyn o bryd. Ddylai pobl ddim teimlo eu bod yn cael eu cornelu a'u gorfodi i osod tŷ am eu bod yn methu fforddio'r premiwm. Beth am gynlluniau i helpu pobl sydd wedi etifeddu tŷ ond ddim eisiau byw yno i'w osod yn yr hirdymor i bobl leol? Fel yna bydd tŷ yn eiddo i rywun lleol a ddim yn cael ei werthu i bobl o'r tu allan. Mae angen set o feini prawf, fel bod pobl leol sydd eisiau cadw cysylltiad efo'r ardal yn cael eu cefnogi yn hytrach na'u cornelu.

Yn berchen ar ail gartref yng Ngwynedd

Rwy'n teimlo'n gryf na ddylai'r Dreth Gyngor godi'n gyffredinol ar draws pob 'ail gartref' gan fod cymaint o wahanol fathau e.e. carafán/plasty. Y gwahaniaeth rhwng bod yn berchen ar dŷ sy'n cael ei rentu allan fel busnes o'i gymharu â sialet/carafán yr arhosiad gan deulu a'u ffrindiau. Pam y dylai rhywun na all fod yn rhywle drwy'r amser dalu mwy o dâl gwasanaeth h.y. treth gyngor nad y mae tigolyn parhaol yn ei thalu. annheg iawn.. efallai fod angen mwy o ddeddfwriaeth drwy gynllunio.

Mae Gwynedd yn ardal o harddwch naturiol syfrdanol a chyfoeth o natur a thir heb ei ddifetha mae hwn yn ased enfawr i'r cyngor a dylid manteisio arno mewn modd sy'n parhau i ddod â buddsoddiad i'r ardal a gwella'r economi leol heb gosbi pobl sydd wedi buddsoddi eu pensiwn ac yn y pen draw mae diwedd oes a chynlluniau ymddeol i fyw mewn ardaloedd o'r fath ac ardal o harddwch ar gyfer nodau trethiant tymor byr. Byddwn yn cyflogi'r cyngor i edrych ar gymheiriaid yng Nghernyw a Dyfnaint a Swydd Efrog i ddeall sut y maent wedi taro cydbwysedd â'r sector twristiaeth a'r sector ail gartrefi yn yr ardaloedd hyn ac yn gweithio gyda pherchnogion ail gartrefi sy'n dod â phobl i'r ardal drwy osod defnydd uchel sy'n rhoi gwerth masnachol i ardaloedd o werth masnachol isel ond harddwch naturiol uchel. Gofynnaf am gosbi neu ofyn mwy gan berchnogion cartrefi gwag nad ydynt yn dod â gwerth masnachol i'r ardal drwy beidio â gadael i'w heiddo dalu mwy gan nad yw'r mathau hyn o berchnogion ail gartref yn cefnogi'r economi leol mewn unrhyw ffordd yn gymesur â'r rhai sy'n eu rhedeg fel busnes.

Efallai fod gan y cynnig hwn rai bwriadau anrhydeddus ond mae'n annoeth. A fu unrhyw astudiaeth o fanteision economaidd (neu fel arall) pobl o'r tu allan sy'n buddsoddi yng Ngwynedd (e.e. drwy ddefnyddio siopau lleol, gwasanaethau, masnachwyr ac ati)? a fu unrhyw astudiaeth briodol o fanteision diwylliannol pobl o'r tu allan sy'n gwerthfawrogi'r Gymraeg ac agweddau diwylliannol lleol? Rwyf wedi chwilio am unrhyw ymchwil o'r fath ond heb ddod o hyd iddo. Mae'n ymddangos bod rhagdybiaeth bod buddsoddiad gan pobl o'r tu allan yng Ngwynedd, ynddo'i hun, yn beth drwg. Credaf fod hon yn sefyllfa sydd wedi'i thangnenwau'n ddifrifol. Mae'r rhesymau pam mae eiddo'n wag yn gymhleth; y rhesymau pam mae'r Gymraeg yn dangos arwyddion calonogol ond hefyd yn denu pryderon goroesi hefyd yn gymhleth; ac yr un mor gymhleth i'w werthuso'n llawn yw manteision economaidd a manteision eraill neu beidio mae pobl o'r tu allan fel ni a ddewisodd fyw rhan sylweddol o'n bywydau fel aelodau sy'n cyfrannu o'r gymuned leol. Mae'n ymddangos bod hwn yn gip ariannol wedi'i wisgo fel actifiaeth cymdeithasol. Argymhellaf yn gryf ymagwedd fwy cynnil tuag at y materion cymhleth hyn.

Mae fy eiddo'n cael ei ddefnyddio'n rheolaidd, gennyf fi a nifer o'm ffrindiau, fel llety tra byddwn yn cynnig ein gwasanaethau'n wirfoddol ar un o Drenau Bach Cymru. Yr ydym yn rhannu'r gost o redeg y tŷ, ac yr ydym yn defnyddio siopau a siopau lletygarwch lleol yn rheolaidd. Felly, rydym yn sicrhau bod ein rheilffordd yn gallu parhau i gyfrannu'n sylweddol at economi dwristiaeth Gwynedd, ac fel unigolion rydym hefyd yn gwario arian mewn siopau lleol ac allfeydd lletygarwch. Mae tâl Premiwm pellach ar Dreth y Cyngor i bob pwrpas yn gic yn y dannedd i Rheilffyrdd Treftadaeth yng Ngwynedd - un o brif atyniadau twristaidd yr ardal, a busnes na all weithredu'n gynaliadwy heb nifer fawr o wirfoddolwyr rheolaidd.

Mae'n bwysicach cael y Dreth Gyngor gan y bobl sy'n berchen ar ail gartrefi ac nad ydynt bellach yn talu'r dreth am eu bod yn dweud eu bod yn fusnesau dim ond am eu bod yn eu gosod am ychydig wythnosau yn ystod y flwyddyn. Dylai'r ail gartrefi hyn fod yn talu mwy yn hytrach na dim.

Mae gennym ail gartref yng Nghymru o ddifrif, nid cartref gwyliau na gosod gwyliau a rydym yn byw 50% o'n hamser yng Ngwynedd. Er ein bod yn caru Lloegr rydym hefyd yn caru Cymru a'i phobl ac yn gofyn i chi beidio â'n cosbi dim ond am ein bod yn ffodus i allu fforddio cartref yng Nghymru. CARTREF nid tŷ, annedd na chartref. Mae gennym dŷ bach yn Lloegr a thŷ bach iawn yng Nghymru y mae ei gwerth swm yn llai na llawer o eiddo sengl yn Lloegr a Gwynedd, os gwelwch yn dda, peidiwch â'i gwneud yn anodd i ni fwynhau'r ddwy wlad. Yr ydym yn cyfrannu at economi leol a chymuned Cymru ac yn mwynhau ceisio siarad Cymraeg a chymryd rhan yng nghyfoeth y ddau ddiwylliant.

Fel person Cymraeg sy'n berchen ar ail gartref mewn pentref y tarddodd fy nheulu ohono, mae'n drist i mi ei bod yn ymddangos bod barn mor gryf fel bod perchnogion ail gartref yn broblem ac yn diraddio diwylliant ac iaith Cymru. Deallaf fod mater tai fforddiadwy yn y Gymru wledig, ond mae hyn yr un fath yng nghefn gwlad Lloegr a'r Alban. Fodd bynnag, nid wyf yn gweld unrhyw gefnogaeth gan lywodraeth leol i fynd i'r afael â'r materion hyn drwy adeiladu cymunedau ac ystadau tai. Rwy'n credu bod pobl sydd ag ail gartref yn rhoi hwb i'r economi leol a byddai ganddynt ddiddordeb mewn gweld y newid mewn incwm lleol o ganlyniad i'r cyfyngiadau covid. Nid yw pob un o berchnogion ail gartref yn bobl gyfoethog o'r de neu Swydd Gaer sy'n manteisio fel y mae pobl fel petaent yn credu, mae'r rhan fwyaf o berchnogion ail gartref yr wyf yn eu hadnabod yn ceisio eu hymgorffori eu hunain yn y cymunedau ac yn cefnogi lle y bo'n bosibl.

Yn fy achos i'n bersonol mae'r tŷ yn gartref teuluol er ein bod o reidrwydd wedi gorfod symud i ddilyn gwaith. Mae'r teulu yn awyddus iawn i gadw'r eiddo o fewn y teulu ac yn gyndyn o'i werthu. I ateb y cynnydd yn y dreth bu'n rhaid gosod y tŷ yn y tymor byr i dalu'r gost ychwanegol. Er yn llwyr cydymdeimlo â'r sefyllfa enbyd ag yn parchu a gwerthfawrogi parodrwydd y cyngor i fynd i'r afael â'r broblem dwi'n ofni ein bod wedi'n dal mewn cylch dieflig braidd. Does dim bwriad gwerthu'r eiddo,ond mae'n rhaid ei osod i gynnal y dreth.

Rydw i'n deall y broblem yr ydych yn ceisio ei ddatrys yma ond rydw i'n meddwl fod yn rhaid i chi dargedu gwerthu tai lleol i bobl o ffwrdd yn fwy uniongyrchol. Buasai codi'r premiwm treth yn unig yn cosbi pobl o'r ardal sydd yn byw i ffwrdd yn ormodol rydw i'n meddwl. Yn ogystal, mi ddylach chi hefyd geisio rheoli gwerthiant tai lleol i bobl sydd ddim yn bwriadu byw ynddynt nhw.

Mae diboblogi mewn ardaloedd gwledig yn hen hen broblem ac wrth gwrs yn berthnasol i gannoedd o ardaloedd led led y byd. Mae angen i ni ganolbwyntio ar strategaeth hir dymor i wneid ein ardaloedd yn llefydd i fusnesau bach lewyrchi, mae y dechnoleg fodern yn ei gwneid hi yn fwy deniadol byth i fyw mewn fath ardaloedd ac yng nghanol y strategaeth honno saif pobol a theuluoedd ifanc. Y nhw i'w ein dyfodol. Y mae'r cynnig hwn ella yn rhan o'r strategaeth honno; rhaid edrych ar bob peth fel ffordd i gynnig cyfleoedd newydd i'r fath bobol ac ella yn llai at rhwystro pobol rhag cymryd mantais o'r sefyllfa fel y mae. Newid graddol a ddaw a'r canlyniadau da ni isio.

Rwy'n berchen ar fwthyn un llofft a etifeddais mewn ardal ym mro fy mebyd nad wyf yn ei osod i neb ac yn ei ddefnyddio fy hun yn aml cyn y cyfyngiadau cofid. Os cyfyd y Premiwm Treth Cyngor, fe fydd yn rhaid ystyried ei roi ar y farchnad, ac oherwydd ei faint, mae'n debygol iawn y byddai'n rhaid ei werthu i bobl o du allan i'r ardal fel ty Haf. Efallai fod hyn yn mynd yn groes i'r egwyddorion y mae'r Cyngor yn ei hybu yn y lle cyntaf. A fyddai modd i'r Cyngor ystyried peidio a chosbi perchnogion sydd a'i prif gartref yng Ngwynedd.

Byddai gennyf ddiddordeb mewn gweld sut y bydd yr incwm a gynhyrchir o gynnydd yn y dreth gyngor ail gartref yn cael ei ddefnyddio i helpu gyda stoc adeiladu, lleihau prisiau tai. helpu gyda diwylliant Cymru. A yw'r cyngor wedi edrych ar ble y mae lleoedd eraill wedi defnyddio'r ymagwedd hon a'r effaith a gafodd ar stoc tai ac ati a phrisiau.

Rwy'n Gymro sy'n siarad Cymraeg sydd ag ail gartref mewn ardal lle mae fy nheulu yn dod o. Ni allaf fyw'n llawn amser yng Ngwynedd gan nad wyf yn gallu gwneud fy ngwaith yng Ngwynedd... Yr wyf wedi gweld y mudiad yng Nghymru o economi sy'n dibynnu ar ddiwydiant trwm i Dwristiaeth. Yr wyf wedi gweld y manteision i'r gymuned leol ac o'i hamgylch i dwristiaeth. Mae Cymru'n ymddangos yn fwy "Cymreig" nawr ac rwy'n ystyried bod twristiaeth yn cael effaith gadarnhaol ar fod yn Gymry, bod yn falch o fod yn Gymry, ansawdd yr adeiladau/amgylchedd lleol a hefyd i hyrwyddo'r Gymraeg.

Yn berchen ar annedd gwag hirdymor yng Ngwynedd

Deall yr angen i godi'r premiwm, ond oherwydd hyn, mae teuluoedd lleol yn cael eu cosbi hefyd. Rydym wedi gorfod talu premiwm gan ein bod wedi prynu tŷ gwag oedd angen ei adnewyddu yn sylweddol (ail-weirio, rhoi gwres canolog, lloriau newydd, to ac ati). Gan ein bod methu byw yn y tŷ gyda 2 o blant bach, rydym yn cael bil treth anferthol nes fod y gwaith wedi ei gwblhau. Mae Covid, ar ben hyn, wedi pwsio'r prosiect nôl bron i flwyddyn, ac rydym yn cael ein cosbi oherwydd hyn. Tydi hyn ddim yn gwneud i bobl fod eisiau cymryd gwaith adnewyddu ymlaen. Mae angen cysidro y sefyllfa cyn codi'r premiwm.

Ni fydd codi trethi yn gwneud affliw o wahaniaeth i'r ffaith bod mewnfudwyr cefnog yn prynu ail-dai yng Ngwynedd. Mae gan y bobl ariannog yma ddigon o fodd i dalu'r dreth heb deimlo twll yn eu pocedi! Bydd eu cyfreithwyr craff yn Lloegr ddim yn hir yn ffeindio ffordd o osgoi talu'r dreth yn llawn chwaith! Mae gennyn ni ffermdy, sy'n eiddo gwag ers 3 mlynedd gan fod angen gwneud gwaith sylweddol arno. (Ni allwn fforddio ei wneud i fyny ar y funud) Mae'r ty yn rhan o'n fferm ers degawdau ac ein gobaith yw cadw perchnogaeth y ty i'r teulu. Rydym eisioes yn talu y dreth ychwanegol o 50% ar y ty gwag. Pe bai'r dreth cyngor yn codi i 100% ar dai gwag/ail-gartref bydd rhaid i ni ystyried gwerthu yr eiddo - a mwy na thebyg, mewnfudwyr fydd y perchnogion newydd. Dwi'n siwr bydd llawer o bobl leol/cefn gwlad yn yr un sefyllfa pe bai'r ychwanegiad yn y dreth arfaethedig yma yn dod i rym. Hoffwn i chi ystyried y gallai codiad yn y dreth nadu pobl leol rhag mentro a chreu incwm i'r ardal leol.

Nid yw twristiaeth yn ddrwg i gyd. Rhaid i ni fod yn wyliadwrus fel Cymry lleol nad ydym yn saethu ein hunain yn ein traed! A fydd codi trethi yn ateb y broblem? Ddim yn fy marn i. Oni ddylai'r adran gynllunio wledig fod yn fwy arloesol i hybu datblygu cynaliadwy?

... roeddem yn gobeithio cael tenantiaid newydd yn asap. Ond nid ydym wedi gallu cael masnachwyr i mewn i wneud gwaith. Ni fyddem wedi gallu fforddio treth uwch. Byddai unrhyw dreth uwch yn cael ei hymgorffori mewn rhent ar gyfer y tenant nesaf.

Fel rhywun a fagwyd yn yr eiddo, ac roedd fy rhieni wedi byw yno ers dros 50 mlynedd, rwy'n teimlo ein bod yn cael ein cosbi am etifeddu'r tŷ... rydym yn talu'r dreth gyngor ond nid ydym yn cael dim o'r budd-iannau e.e. casglu sbwriel ac ati. Pe byddwn yn cael incwm o'r tŷ, ni fyddai gennyf unrhyw broblem o ran talu'r premiwm, ond yr wyf yn awr yn talu'r dreth gyngor ar eiddo na allaf ei wagio oherwydd cyfyngiadau Covid. Roedd fy diweddar Fam yn rhedeg busnes B & B yn yr eiddo... ac felly cyfrannodd yn aruthrol at yr economi leol yn ystod y cyfnod hwnnw. Yn sicr, nid yw'n ail gartref yn fy marn i.

... ni yw prynwyr cartref am y tro cyntaf ac ni allwn fod yn fwy lleol. Nid yw ein tŷ ond yn wag oherwydd nad ydym yn gallu byw ynddo'n gorfforol oherwydd gwaith adnewyddu. Mae'n gywilyddus y bydd prynwyr ifanc tro cyntaf lleol yn cael eu cosbi oherwydd ymgais y sir i gael arian allan o osodiadau gwyliau.

Dim yn deg bod anheddau gwag hir dymor yn gorfod talu premium ychwanegol,wedi prynu ty a fferm pedair blynedd yn ol ac gwaith adnewydd ar y ty,gwaith yn mynd yn ei flaen ar ol disgwyl am hawliau ac yn blaen

Mae arnom angen swyddi â chyflog gwell a mwy o dai cyngor neu fyngalos bach sy'n addas ar gyfer pobl hyn a fyddai'n arwain at fy o gartrefi teulu sydd angen eu hadnewyddu yn dod ar y farchnad.

Mae'r gwaith adnewyddu wedi cymeryd llawer hirach na'r disgwyl .Mae datrys problem y tamprwydd yn profi'n rhwystredig iawn. Fe all codi'r premiwm fy ngorfodi i werthu ac yn debygol o'i brynu fel ty haf.

Yn fy achos i ac mae'n siŵr eraill, nid yw'r gras chwe mis ar gyfer datblygu eiddo gwag yn ddigonol oherwydd cyfyngiadau ffisegol a llif arian. Byddai unrhyw gynnydd mewn treth yn ymestyn yr amser i ddod â'r eiddo i'r farchnad. Mae hyd yn oed y Premiwm o 50% yn cael effaith o arafu adnewyddu. Ni fyddai Premiwm o 100% yn annog adnewyddu eiddo, yn enwedig rhai hŷn o werth hanesyddol i'r gymuned leol.

Yn berchen ar annedd gwag hirdymor ac ail gartref yng Ngwynedd

Peidiwch â rhoi'r holl eiddo gwag mewn un categori o wag hirdymor... Mae gennyf eiddo sydd weithiau'n wag am fwy nag ychydig fisoedd oherwydd diffyg galw nid diffyg awydd ar fy rhan i'w adael i berson lleol. Meddyliwch am effaith gor-drethu'r landlordiaid ar dai fforddiadwy, y mae rhai ohonynt yn ceisio helpu'r gymuned leol.

Mae'n ymddangos bod rhai pobl yn cael yr argraff bod pob perchennog ail gartref yn gyfoethog. O'm profiad i, mae'r rhan fwyaf ohonynt wedi gweithio'n galed am flynyddoedd lawer i brynu ail gartref. Efallai fod rhai wedi etifeddu gan aelod o'r teulu lle na fu'n bosibl byw a dod o hyd i waith yn y gymuned ac maent wedi gorfod symud i ffwrdd ond am gadw cysylltiad â'u treftadaeth. Mae gan y rhan fwyaf o berchnogion yr ail gartref atgofion melys o wyliau yng Nghymru ymhell cyn iddynt ddod yn berchnogion ail gartref yma ac mae'r rhan fwyaf ohonynt am gyfrannu at eu cymuned leol gystal ag y gallant.

sut y gall fod yn deg codi'r dreth gyngor pan nad ydym wedi gallu dod i'n heiddo, oherwydd cyfyngiadau covid a orfodir gan eich llywodraeth??? dylech fod yn ei leihau heb ei gynyddu.!!!!!!

Os yw hyn i ddod i rym, credaf mai dim ond ar gyfer pryniannau newydd y dylai fod yn effeithiol fel bod pobl yn ymwybodol cyn prynu. Gallai'r penderfyniad hwn gael effaith ddinistriol ar berchnogion presennol sydd wedi gwthio eu hunain i'w terfyn i brynu'r eiddo sydd ganddynt. Gallai hyn effeithio'n ddifrifol ar gynifer o fywydau pobl.

Byddai annog cartrefi gwag yn ôl i ddefnydd yn beth cadarnhaol i bawb tra na fyddai cynyddu treth ar ail gartrefi yn helpu'r gymuned ac y byddai'n rhoi'r argraff o ymgyrch yn erbyn Saeson!

Nid dyma'r amser ar gyfer y cynnydd hwn, mae pobl wedi blino gydag effaith ariannol y pandemig. Adolygwch ef eto yn nes ymlaen. Rhaid i hyd yn oed perchnogion busnes ac 2il gartref reoli cyfyngiadau ariannol.

Dwi'n teimlo y dylai'r Awdurdod wahaniaethu rhwng tai a brynwyd ar gyfer anheddau gwag hir dymor a thai sydd wedi ei hetifeddu gan Gymru Cymreig. Mewn sefyllfaoedd o'r fath rydym yn cadw y tai hyn yn llaw y Cymry ac yn ei basio ymlaen o un genhedlaeth i'r llall. Petawn yn gwerthu y anheddau hyn wedyn y byddai effaith negyddol ar gymunedau lleol.

Drwy gael yr polisi ar gyfer pawb byddwch yn brifo yn ariannol bobl sydd ag ail eiddo fel ffynhonnell incwm. Bydd pobl sydd am gael cartrefi gwyliau yng Nghymru yn talu premiwm ond yn gwario llai yn lleol i'w ddigolledu.

Asesiad Effaith Cydraddoldeb

Gweler y daflen *Sut i Wneud Asesiad Effaith Cydraddoldeb* am gymorth i lenwi'r ffurflen yma. Mae croeso hefyd i chi gysylltu gyda Delyth Williams, Swyddog Polisi a Chydraddoldeb ar est 32708, neu DelythGadlysWilliams@gwynedd.llyw.cymru, am gymorth pellach.

Mae'n ofynnol i'r Cyngor (dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010) i ystyried yr effaith fydd newid mewn unrhyw bolisi neu weithdrefn (neu greu polisi neu weithdrefn o'r newydd), yn ei gael ar bobl hefo nodweddion cydraddoldeb gwarchodedig. Mae gan y Cyngor hefyd ddyletswyddau cyffredinol ychwanegol i sicrhau tegwch a meithrin perthnasau da. Rhaid felly gwneud Asesiad Effaith Cydraddoldeb amserol cyn gwneud penderfyniad ar unrhyw newid perthnasol (h.y. sy'n cael effaith ar bobl hefo nodwedd gwarchodedig).

1 Manylion

1.1 Beth yw enw'r polisi / gwasanaeth dan sylw?

Premiwm Treth Cyngor ar Eiddo Gwag Hir Dymor ac Ail Gartrefi

1.2 Beth ydi pwrpas y polisi/gwasanaeth sy'n cael ei greu neu ei newid? Pa newidiadau sy'n cael eu hystyried?

Ers Ebrill 2018 mae'r Cyngor wedi bod yn codi premiwm o 50% ar Dreth Cyngor ail gartrefi ac eiddo gwag hir-dymor. Cyflwynwyd adroddiad i gyfarfod y Cyngor ar 3 Rhagfyr 2020 yn argymell cadw lefel y Premiwm yn 50% ar gyfer blwyddyn ariannol 2021/22. Cyflwynwyd gwelliant i'r cynnig hwn, sef bod y Cabinet yn ystyried ymgynghori ar cynyddu lefel y premiwm i hyd at 100%, ac fe'i basiwyd. Y ei gyfarfod ar 15 Rhagfyr 2020, cytunodd y Cabinet i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar y cynnig i gynyddu'r Premiwm ar Ail Gartrefi ac Eiddo Gwag Hirdymor i hyd at 100% ar gyfer blwyddyn ariannol 2021/22.

1.3 Pwy sy'n gyfrifol am yr asesiad yma?

Dewi Morgan, Pennaeth Cyllid Cynorthwyol (Refeniw a Risg)

1.4 Pryd wnaethoch chi gychwyn yr asesiad? Pa fersiwn yw hwn?

15 Rhagfyr 2020. Dechreuodd yr asesiad hwn ar ôl i'r Cabinet benderfynu y byddai'n cynnal ymgynghoriad cyhoeddus er mwyn darganfod barn y cyhoedd ar y cynnig i newid graddfa'r Premiwm.

2) Gweithredu

2.1 Pwy yw'r partneriaid fydd yn rhaid gweithio hefo nhw i wneud yr asesiad yma?

Mae gan y Cyngor y grym o dan Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 (fel y'i diwygiwyd) i addasu lefel y Premiwm hyd at 100%. Fodd bynnag, mae'n ddisgwyliad echblyg i ni ymgynghori hefo'r cyhoedd a rhanddeiliaid allweddol. Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus, gyda sylw wedi ei roi yn y wasg lleol ac ar wefannau cymdeithasol, ac ysgrifennodd y Cyngor at berchnogion eiddo sy'n destun y Premiwm.

Y partneriaid a rhanddeiliaid allweddol oedd:

Trigolion Gwynedd
Trethdalwyr ar eiddo gwag ac ail gartrefi

Bu cydweithio gyda nifer o bartneriaid mewnol, e.e.:
Adran Cyllid
Adran Cefnogaeth Gorfforaethol
Aelodau Cabinet Cyngor Gwynedd
Y Cyngor Llawn

2.2 Pa gamau ydych chi wedi ei gymryd i ymgysylltu gyda pobl hefo nodweddion gwarchodedig?

Rydym wedi ymdrechu i adnabod unigolion gyda nodweddion gwarchodedig gan fod yr ymgynghoriad cyhoeddus yn gofyn i'r ymatebwyr ein hysbysu o unrhyw nodweddion gwarchodedig fel bod modd ystyried rhain wrth ddatblygu'r polisi.

Roedd yr ymgynghoriad yn un cyhoeddus ac roedd yr holiadur ar gael i unrhyw un i'w lenwi ar-lein. Cyhoeddwyd dau ddatganiad i'r wasg yn codi ymwybyddiaeth ohono, a defnyddiwyd cyfryngau cymdeithasol i godi ymwybyddiaeth.

Ysgrifennodd y Cyngor at bob aelwyd oedd yn destun y Premiwm gyda llythyr yn tynnu eu sylw at yr ymgynghoriad. Lle roedd y cyfeiriad gohebiaeth gwahanol wedi ei gofnodi yn y system Treth Cyngor, defnyddiwyd hwnnw. Roedd y llythyr yn cyfeirio at wefan y Cyngor a'r cyfle i lenwi'r holiadur yno, ond roedd gwefan y Cyngor yn nodi y gallai unrhyw un gysylltu gyda'r Cyngor os oeddynt yn dymuno derbyn copi papur o'r ymgynghoriad.

2.3 Beth oedd canlyniad yr ymgysylltu?

Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 22 Rhagfyr 2020 a 1 Chwefror 2021. Derbyniwyd 6,213 o ymatebion ar yr holiadur ffurfiol, yn ogystal ag oddeutu 100 o lythyrau a negeseuon ar wahân yn mynegi anfodlonrwydd gyda'r cynnig.

Roedd barn y rhai a atebodd wedi ei rannu, ond roedd dros 70% o'r rhai a ymatebodd yn erbyn. Yn gyffredinol, roedd perchnogion ail gartrefi yn arbennig yn gwrthwynebu'r bwriad i godi unrhyw bremiwm, tra fod cyfran sylweddol arall yn cefnogi codi premiwm o hyd at 100%.

Gofynnwyd am sylwadau ymatebwyr ar effaith y Premiwm ar nifer o agweddau o faterion cymdeithasol. Roedd nifer o'r rhai oedd yn gwrthwynebu'r cynnydd yn nodi eu bod yn berchen ar eu heiddo yng Ngwynedd ers sawl blwyddyn, ac yn hoff iawn o'r ardal. Ar y llaw arall, roedd rhai o'r rhai oedd yn ymateb yn honni fod cymhelliad hiliol tu ôl i'r bwriad i godi Premiwm gan fod y Cyngor yn erbyn pobl o'r tu allan i Wynedd a'i fod yn hiliol. Ni gyflwynwyd unrhyw dystiolaeth i gefnogi'r farn yma.

Mae dau gategori gwahanol o eiddo sy'n destun y Premiwm, sef ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor.

Ychydig iawn o bobl sydd eisiau talu mwy o dreth, ac roedd gwrthwynebiad chwyrn gan berchnogion ail gartrefi yn arbennig. Mae'n sefyll i reswm byddai cynyddu lefel y Premiwm yn cael effaith ariannol ar yr unigolion yma, ond ni welwyd tystiolaeth y byddai unrhyw grŵp gwarchodedig yn cael eu heffeithio. Serch hynny, mae nifer o'r rhai sydd wedi ymateb i'r ymholiad yn honni fod y polisi o godi'r Premiwm yn un hiliol, gwrth-Seisnig, er nad oes unrhyw wahaniaethu yn bodoli pan yn gosod y premiwm.

2.4 Ar sail pa dystiolaeth arall ydych chi'n gweithredu?

Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn caniatáu i'r Cyngor weithredu'n bositif tuag at rhai carfannau os oes tystiolaeth o angen ("cymryd camau i fodloni anghenion pobl o grwpiau gwarchodedig ble mae'r rhain yn wahanol i anghenion pobl eraill"). Mae sawl astudiaeth gan y Cyngor wedi adnabod fod problem yn bodoli gyda argaeledd tai i deuluoedd ifanc Gwynedd, felly rydym wedi adnabod problem ac yn cymryd camau i ddelio gyda hynny. Mae pobl ifanc wedi ei prisio allan o'r farchnad dai leol.

Ar 25 Tachwedd 2020, roedd:

- 4,718 eiddo yn destun y Premiwm ar ail-gartrefi (Dosbarth B)
- 165 o ail gartrefi pellach yn Dosbarth B ond ddim yn talu'r Premiwm gan eu bod yn destun un o'r eithriadau statudol
- 811 eiddo o fewn Dosbarth A lle mae'r meddiant yn cael ei wahardd am gyfnod o 28 diwrnod o leiaf yn y flwyddyn berthnasol a na ellir codi Premiwm.

Ar yr un adeg, roedd 1,130 eiddo yn destun y Premiwm ar eiddo gwag hirdymor

<u>Astudiaeth Effaith Tai Gwyliau</u>

Ystyriaeth allweddol gan y Cyngor wrth bleidleisio ar y gwelliant i ohirio'r penderfyniad ar godi premiwm yn 2021/22 oedd yr adroddiad manwl Gwaith Ymchwil Tai Gwyliau a gyflwynwyd i gyfarfod y Cabinet ar 15 Rhagfyr 2020:

https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s27960/Eitem%207%20-%20Adroddiad_GwaithYmchwilTaiGwyliau.pdf?LLL=1

Mae hyn yn dilyn astudiaeth debyg a gynhaliwyd yn 2013.

Mae'r adroddiad hwn yn dangos fod cyfanswm nifer y cartrefi gwyliau (ail gartrefi ac unedau gwyliau hunan-ddarpar) o fewn Gwynedd yn parhau i gynyddu, ac yn gofyn am ymrwymiad y Cabinet i gymryd camau pendant i ymdrin â'r sefyllfa.

Mae'r astudiaeth yn ganlyniad gwaith ymchwil manwl sydd wedi cael ei gynnal dros y misoedd diwethaf, ac mae'n amlygu fod nifer o ffactorau sy'n dylanwadu ar stoc dai Gwynedd. Mae'n adeiladu ar astudiaethau sydd wedi cael eu cynnal yn y gorffennol ac yn amlygu fod materion dybryd sy'n parhau angen sylw, a fod y sefyllfa o fewn cymunedau Gwynedd, yn enwedig y rhai sy'n denu ymwelwyr, yn dwysau.

Tra fod sgôp yr astudiaeth yn ymestyn i faterion cynllunio hefyd, rhoddir sylw blaenllaw i'r cymhelliad ariannol sydd yn bodoli o fod yn berchennog tŷ gwyliau yn ogystal â'r fantais trethiannol sy'n bodoli o fod yn cwrdd â'r trothwyon cyfreithiol ar gyfer trosglwyddo eiddo i'r gyfundrefn ardrethi annomestig (nid yw'r eiddo hyn yn destun y Premiwm).

Gwerth eiddo

Mae bandiau Treth Cyngor ail gartrefi yn gyffredinol uwch nag eiddo Gwynedd yn gyffredinol. Yn Rhagfyr 2020, roedd 33.9% o ail gartrefi Gwynedd ym Mand Treth Cyngor E neu uwch, o'i gymharu â 21.5% o eiddo Gwynedd yn gyffredinol. Ar y llaw arall, mae bandiau eiddo gwag hir dymor yn is. Dim ond 17.8% o'r eiddo yma sydd yn mand E neu uwch.

Un o'r themâu oedd yn dod o'r ymgynghoriad oedd fod nifer o ail gartrefi yn gartref teuluol oedd wedi cael eu hetifeddu a'u cadw gan y teulu, neu fod yr eiddo wedi bod ym mherchnogaeth y teulu fel ail gartref ers nifer o flynyddoedd.

2.5 Oes yna unrhyw flychau yn y dystiolaeth sydd angen ei gasglu?

Ar wahân i ymdeimlad rhai ymatebwyr fod Cyngor Gwynedd yn gyffredinol hiliol am ystyried codi'r Premiwm ac yna ei gynyddu, nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn i gefnogi hynny gan fod astudiaethau wedi cael eu cynnal sy'n awgrymu fod angen cymryd camau i weithredu i fynd i'r afael â phroblemau tai mewn ardaloedd gwledig o Wynedd.

Roedd yr ymgynghoriad yn cynnwys holiadur cydraddoldeb. Roedd hyn yn awgrymu fod cyfran uwch o berchnogion ail gartrefi na'r boblogaeth gyffredinol yn bobl hŷn.

3) Adnabod yr Effaith

3.1 Mae'n rhaid i'r Cyngor roi sylw dyledus i'r effaith fydd unrhyw newidiadau'n ei gael ar bobl hefo nodweddion cydraddoldeb isod. Beth yw'r effaith fydd y polisi neu wasanaeth newydd neu'r newidiadau arfaethedig yn ei gael ar bobl hefo'r nodweddion hyn? Mae croeso i chwi ychwanegu nodweddion eraill os ydych chi'n dymuno.

Nodweddion	Sut fath o effaith? *	Ym mha ffordd? Beth yw'r dystiolaeth?
Hil (gan gynnwys cenedligrwydd)	Positif	Bwriad y polisi o godi premiwm yw i fynd i'r afael â'r sefyllfa nad oes tai ar gael i bobl leol, ac mae'r effaith yn bositif ar y garfan yma. Bydd y polisi yn effeithio ar bobl o'r tu allan i Wynedd ac mae rhai o ymatebwyr i'r ymgynghoriad cyhoeddus yn honni y byddai'r Polisi yn hiliol gan ei fod yn targedu pobl o'r tu allan i Gymru. Fodd bynnag, nid oes unrhyw ystyriaeth o hil perchnogion yr eiddo pan fydd premiwm yn cael ei godi ar ail gartrefi ac eiddo gwag hir dymor. Codir y Premiwm ar bob ail gartref ac eiddo gwag hirdymor heb wahaniaethu mewn unrhyw fodd ar lle mae'r perchnogion yn byw na beth yw eu hil neu genedligrwydd.
Yr iaith Gymraeg	Positif	Bydd effaith anuniongyrchol ar yr iaith gan mai pwrpas codi premiwm yw i annog perchnogion eiddo gwag hir dymor ac ail gartrefi i ddychwelyd yr eiddo i'r stoc dai lleol, neu i dalu Treth Cyngor ychwanegol. Mae cynnyrch y Premiwm hyd yma wedi ei ddefnyddio i diwallu anghenion tai lleol. Mae cefnogi'r iaith Gymraeg, felly, yn rhan greiddiol o'r polisi yma. Yn benodol, bydd effaith bositif ar gydbwysedd cymunedau gan fod cynnyrch y premiwm yn ariannu'r Cynllun Gweithredu Tai sy'n cynorthwyo teuluoedd lleol i brynu tŷ fforddiadwy.
Anabledd	Ansylweddol	Mae posibilrwydd bychan o wahaniaethau yn anuniongyrchol ar sail anabledd o oes rhywun sydd ag anabledd yn cadw eiddo sydd wedi ei addasu yng Ngwynedd gan nad oes modd iddynt gael gwyliau mewn man arall.
Rhyw	Dim	Dim effaith wedi ei adnabod

Oedran	Positif	Dangosodd astudiaeth yn 2013 fod gwneuthuriad demograffig y cymunedau sydd â chyfrannau uchel o ail gartrefi yn wahanol; yn gyffredinol, mae'r boblogaeth breswyl yn 'hŷn'. Mae hyn yn effeithio ar gydbwysedd y cymunedau a bydd yn cael effaith ar wydnwch a chynaladwyedd yr ardaloedd hyn yn y dyfodol. Aethpwyd ymlaen i nodi fod proffiliau perchnogion ail gartrefi eu hunain yn awgrymu eu bod yn gyffredinol yn ganol oed neu wedi ymddeol, ac yn gyfoethocach na'r cyfartaledd cenedlaethol. Fe wnaeth Shelter (2011) (*Taking Stock, an assessment of under utilisation of housing stock in England*) amcangyfrif fod 60% o berchnogion ail gartrefi yn genedlaethol rhwng 45 a 60 mlwydd oed o gymharu â 40% ar draws yr holl perchen-feddiant yn y grŵp oedran hwn. Mae ymatebion yr ymgynghoriad cyhoeddus cyfredol wedi awgrymu yr un peth. Felly, mae tystiolaeth fod y rhai fydd ar eu colled yn ariannol yn hŷn, ond disgwylir y bydd y bobl hŷn sy'n byw yn yr ardaloedd perthnasol trwy'r flwyddyn ar eu hennill gan y bydd y gymdeithas leol yn fwy gwydn a chynaliadwy. Serch hynny, bydd y polisi yn cael effaith bositif gan ei fod yn helpu teuluoedd ifanc i gael cartref. Bydd hyn wedyn yn rhoi effaith mwy bositif na negyddol ar gydbwysedd cymunedol.
Cyfeiriadedd rhywiol	Dim	Dim effaith wedi ei adnabod
Crefydd neu gred (neu ddiffyg cred)	Dim	Dim effaith wedi ei adnabod
Ailbennu rhywedd	Dim	Dim effaith wedi ei adnabod
Beichiogrwydd a mamolaeth	Dim	Dim effaith wedi ei adnabod
Priodas a phartneriaeth sifil	Dim	Dim effaith wedi ei adnabod

3.2 Mae'n ddyletswydd ar y Cyngor dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 i gyfrannu'n bositif i gymdeithas decach trwy hybu cydraddoldeb a pherthynas dda yn ei weithgareddau ym meysydd oedran, rhyw, cyfeiriadedd rhywiol, crefydd, hil, trawsrywedd, anabledd a beichiogrwydd a mamolaeth. Mae'n rhaid i'r Cyngor roi sylw dyledus i'r ffordd mae unrhyw newid yn effeithio'r dyletswyddau yma.

Dyletswyddau Cyffredinol y Ddeddf Cydraddoldeb	A yw'n cael effaith?*	Ym mha ffordd? Beth yw'r dystiolaeth?
Cael gwared â cham-wahaniaethu anghyfreithlon, aflonyddu ac erledigaeth	Nac ydi	
Hyrwyddo cyfleoedd cyfartal	Ydi	Bydd hyn yn rhoi cyfle cyfartal i bobl leol sy'n methu fforddio cartref ar hyn o bryd. Mae'r sefyllfa tai ar hyn o bryd yn anghyfartal a bwriad y penderfyniad ydi sefydlogi ac unioni'r sefyllfa yma.
Meithrin perthnasau da	Ydi	Gall y polisi o godi Premiwm hyrwyddo perthnasau da gyda pobl o fewn cymunedau Gwynedd os ydi'r Polisi yn rhoi cyfle iddynt cael gwell cartref, neu gartref cyntaf. Mae'r angen i weithredu rŵan wedi cael ei adnabod fel bod modd adnabod anghenion ein cymunedau. Mae rhai perchnogion ail gartrefi wedi honni yn eu hymateb i'r ymgynghoriad y bydd cynyddu lefel y Premiwm yn achosi drwg-deimlad cymunedol, ond nid oes unrhyw dystiolaeth i law gefnogi'r honiad yma. Mae'r anghyfartaledd presennol yn fwy tebygol o greu drwgdeimlad.

4) Dadansoddi'r canlyniadau

4.1 Ydi'r polisi felly'n debygol o gael effaith sylweddol, bositif ar unrhyw un o'r nodweddion cydraddoldeb neu'r Ddyletswydd Gyffredinol? Beth yw'r rheswm am hyn?

Un o prif ganlyniadau'r Premiwm ydi ariannu'r Cynllun Gweithredu Tai. Bydd y cynllun hwn yn mynd i'r afael ag anghysondeb cymdeithasol o fewn Gwynedd. Mae'r Asesiad Effaith Cydraddoldeb a gwblhawyd wrth baratoi'r Cynllun Gweithredu Tai yn nodi'r camau positif iawn fydd yn deillio o weithredu'r Cynllun, gyda chymorth ariannol y Premiwm:

Microsoft Word - 0.2Asesiad_Effaith_Cydraddoldeb_CGT.doc (llyw.cymru)

Bwriad y Premiwm yw anelu i leihau anghydraddoldeb o fewn cymunedau Gwynedd, ac mae'n cyfrannu at hynny drwy ariannu prosiectau penodol.

Mae manylion am asesiad o safbwynt Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol i'w gael yng nghorff yr adroddiad i'r Cabinet.

4.2 Ydi'r polisi felly'n debygol o gael effaith sylweddol, negyddol ar unrhyw un o'r nodweddion cydraddoldeb neu'r Ddyletswydd Gyffredinol? Beth yw'r rheswm am hyn?

Dau garfan benodol o'r boblogaeth fydd yn destun y premiwm, sef perchnogion ail gartrefi, a perchnogion tai gwag hir dymor. Ni ystyrir y bydd hynny am effeithio yn anghymesur ar unrhyw un o'r nodweddion gwarchodedig.

Er hynny, dylid nodi fod ymatebion i'r ymgynghoriad, ynghyd ag astudiaethau cenedlaethol yn awgrymu'n gryf fod perchnogion ail gartrefi yn dueddol o fod yn bobl hŷn. Mae nifer o'r ymatebion i'r ymgynghoriad yn awgrymu fod rhai o'r perchnogion hŷn yma yn "asset rich / cash poor". Hynny yw, maent wedi prynu'r eiddo ers sawl blwyddyn neu wedi ei etifeddu, ond nid yw eu hincwm o reidrwydd yn uchel. Mae hyn yn y pen draw yn codi gronyn o amheuaeth os yw'r Cyngor yn gwireddu ei ddyletswyddau statudol, ond rhaid pwyso hynny yn erbyn y tlodi, diweithdra a digartrefedd sydd yng nghefn gwlad Gwynedd. Yn ôl y Cynllun Gweithredu Tai, mae 59% o drigolion Gwynedd wedi cael eu prisio allan o'r farchnad yng Ngwynedd.

Mae nifer o'r ymatebion i'r ymgynghoriad cyhoeddus wedi datgan fod y Polisi yma yn un hiliol gan ei fod yn targedu unigolion sydd yn byw y tu allan i Gymru. Fodd bynnag, mae'r Premiwm yn cael ei godi ar bob eiddo sy'n ail gartref neu'n eiddo gwag hirdymor heb unrhyw wahaniaethu. Nid yw'r effaith negyddol ar hil, os yw'n bodoli o gwbl, yn un sylweddol.

4.3 Beth ddylid ei wneud?

Dewiswch un o'r canlynol:

Parhau gyda'r polisi / gwasanaeth gan ei fod yn gadarn	
Addasu'r polisi i ddileu unrhyw rwystrau	
Atal a dileu'r polisi gan fod yr effeithiau niweidiol yn rhy fawr	
Parhau a'r polisi oherwydd gellir cyfiawnhau unrhyw effaith niweidiol	✓

4.4 Os yn parhau hefo'r cynllun, pa gamau fyddwch chi'n cymryd i leihau neu liniaru unrhyw effeithiau negyddol?

Nid oes unrhyw dystiolaeth y byddai cynyddu'r premiwm ar eiddo gwag hir-dymor yn cael unrhyw effaith negyddol ar unrhyw un o'r grwpiau sydd â nodweddion gwarchodedig.

Gwan iawn yw'r dystiolaeth y byddai cynyddu'r premiwm ar ail-gartrefi yn gwahaniaethau yn erbyn grŵp gwarchodedig, er fod data yn awgrymu fod perchnogion ail gartrefi yn tueddu i fod yn bobl hŷn. Bwriad y polisi o safbwynt Premiwm Treth Cyngor yw cydnabod fod eiddo gwag hirdymor ac ail gartrefi yn cynyddu rhai o broblemau cymdeithasol Gwynedd, a dylai'r perchnogion wneud cyfraniad ariannol i liniaru peth o'r anfanteision maent yn eu hachosi.

Mae honiad fod y polisi o godi'r Premiwm yn un hiliol oherwydd lle mae perchnogion ail gartrefi yn byw, ond mae nifer o'r rhai sydd wedi ateb yr ymgynghoriad yn nodi mai Cymry sydd yn berchen ar eiddo yng Ngwynedd tra fod eu prif gartref y tu allan i Gymru. Bydd y Premiwm yn cael ei godi yn seiliedig ar nodweddion yr eiddo, nid nodweddion y perchennog, felly nid oes tystiolaeth i gefnogi'r honiad o hiliaeth. Ar y llaw arall, bydd effaith bosib os ydi teuluoedd lleol yn gallu fforddio prynu eiddo yn eu hardal leol yn hytrach na gorfod symud i ffwrdd i gael cartref.

Mae unigolion sydd o blaid ac yn erbyn codi'r Premiwm wedi mynegi anfodlonrwydd gyda'r un cwestiwn ar effaith y Premiwm ar yr economi (gan honni ei fod yn "arwain"), sy'n awgrymu fod y balans y cwestiynau yn gywir.

4.5 Os nad ydych yn gweithredu ymhellach i ddileu neu leihau effeithiau negyddol, esboniwch pam yma.

Mater gwleidyddol yn y pen draw yw lefel y Premiwm, wedi ei gymryd ar sail y dystiolaeth sydd i law. Bydd yr aelodau etholedig yn dod i benderfyniad ar y balans briodol i'w gael rhwng y gost ychwanegol i berchnogion ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor a'r cymhelliant cysylltiedig o ddod ag eiddo yn ôl i ddefnydd, yn erbyn y lles cymdeithasol fyddai'n deillio o'r gallu i wireddu cynlluniau penodol i fynd i'r afael ag anghysondeb cymdeithasol.

5) Monitro

5.1 Pa gamau fyddwch chi'n gymryd i fonitro effaith ac effeithiolrwydd y polisi neu wasanaeth (cynllun gweithredu)?

Bydd rhaid cael cymeradwyaeth y Cyngor llawn y flynyddol ar gyfer gosod lefel y Premiwm. Bydd yr Adran Gyllid yn parhau i gadw golwg ar newidiadau ar statws eiddo gwag hirdymor ac ail gartrefi, ac yn gweithredu fel bo'r angen i asesu os oes materion cydraddoldeb tu ôl i'r trosglwyddo i ardrethi annomestig.