CABINET CYNGOR GWYNEDD

Adroddiad i gyfarfod Cabinet Cyngor Gwynedd

Dyddiad y cyfarfod:	**15 Rhagfyr 2020**
Aelod Cabinet:	**Y Cynghorydd Ioan Thomas**
Swyddog Cyswllt:	**Dafydd L Edwards / 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. **Cynnal 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.**

2. Y RHESWM DROS YR ANGEN AM BENDERFYNIAD

2.1. 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 i'r Cabinet ystyried ymgynghori ar cynyddu lefel y premiwm i hyd at 100%, ac fe'i basiwyd. Er mwyn cydymffurfio â'r gofynion cyfreithiol wrth ystyried cynyddu lefel y Premiwm, rhaid cynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar y cynnig.

2.2. Mae manylion am y gofyn cyfreithiol i ymgynghori wedi'i amlinellu yn rhan 4 isod.

3. CYFLWYNIAD

3.1. Mae Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 yn caniatáu disgresiwn i'r Cyngor godi Treth Cyngor llawn, caniatáu disgownt o hyd at 50%, neu godi Premiwm o hyd at 100% ychwanegol ar Dreth Cyngor rhai dosbarthau o ail gartrefi ac eiddo gwag hir dymor.

3.2. Ychwanegodd Adran 139 Deddf Tai (Cymru) 2014 Adrannau 12A a 12B i Ddeddf 1992 er mwyn cynnwys darpariaeth ddewisol i gynghorau i godi "Premiwm" ychwanegol o ddim mwy na 100% ar eiddo sydd wedi bod yn wag am 12 mis neu fwy (Adran 12A) ac ail gartrefi perthnasol (Adran 12B).

3.3. Ar 8 Rhagfyr 2016, penderfynodd y Cyngor y byddai'n codi Premiwm o 50% ar Dreth Cyngor ail gartrefi ac eiddo gwag hir dymor perthnasol am y flwyddyn ariannol 2018/19. Roedd rhaid gwneud y penderfyniad cyntaf i godi "Premiwm ail gartref" o leiaf blwyddyn cyn dechrau'r flwyddyn ariannol berthnasol, ond dim ond cyn dechrau'r flwyddyn ariannol berthnasol mae angen gwneud unrhyw benderfyniad dilynol. Ers hynny, yn Rhagfyr 2018 a Rhagfyr 2019, penderfynodd y Cyngor barhau gyda'r cynllun heb newid yn 2019/20 a 2020/21 yn eu tro.

3.4. 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

3.5. **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.**

4. YSTYRIAETHAU PERTHNASOL

4.1. Ystyriaeth allweddol gan y Cyngor wrth bleidleisio ar y gwelliant i ohirio'r penderfyniad ar godi premiwm yn 2021/22 oedd gwaith ymchwil manwl *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* sy'n ymddangos fel eitem ar wahân ar raglen cyfarfod y Cabinet. 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.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. Un o'r arfau sydd ar gael i'r Cyngor i ddelio gyda'r sefyllfa yw'r Premiwm Treth Cyngor. Mae canllawiau statudol Llywodraeth Cymru, *Canllawiau Gweithredu Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Nghymru,* wedi eu cynnwys fel Atodiad i'r adroddiad yma. Mae paragraffau 20 a 21 yn nodi:

> **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.**

4.5. Mae eitem arall ar raglen y Cabinet, *Cynllun Gweithredu Tai*, yn nodi pum amcan sydd rhaid ceisio eu cyfarch os ydi'r Cyngor am gyflawni'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 Cynllun yn cynnwys awgrymiadau ar gyfer rhaglen waith cynhwysfawr, sy'n cyflawni disgwyliad y Cyngor fod cyfran sylweddol o incwm yn Premiwm yn cael ei ddefnyddio i gyflawni'r weledigaeth. Mae hyn yn dystiolaeth y Cyngor yn defnyddio incwm y Premiwm yn unol â'r canllawiau statudol.

4.6. Wrth ohirio'r penderfyniad i osod y Premiwm, mae'r Cyngor wedi rhoi cyfarwyddid i'r Cabinet gynnal gwaith ymchwil pellach i adnabod os byddai newid lefel y Premiwm yn gymorth i wneud gwahaniaeth pellach yn y cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynaladwyedd cymunedau lleol.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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).

4.10. 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 a amlinellir yn 3.11 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.

4.11. Mae Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 yn diffinio eiddo gwag hir dymor, at bwrpasau codi Premiwm Treth Cyngor (Adran 12A), fel a ganlyn: ***"a dwelling is a "long-term empty dwelling" on any day if for a continuous period of at least 1 year ending with that day it has been unoccupied, and it has been substantially unfurnished***". Er mwyn gallu codi premiwm eiddo gwag hir dymor ar unrhyw ddiwrnod, rhaid i'r eiddo fod heb ei feddiannu, a heb ei ddodrefnu, am gofnod parhaus am o leiaf un flwyddyn hyd at y dyddiad y mae'r premiwm yn daladwy.

4.12. 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 amlinelly’r eithriadau lle na ellir codi Premiwm:

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

Tabl 1: Eithriadau lle na ellir codi Premiwm

5. GOFYNION CYFREITHIOL

5.1. Mae Adrannau 12A a 12B o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 ill dau yn cynnwys cymal sy’n datgan yn ddiamwys fod rhaid i’r Cyngor dalu sylw i unrhyw ganllawiau sy’n cael eu cyhoeddi gan Weinidogion Cymru: “In exercising its functions under this section a billing authority must have regard to any guidance issued by the Welsh Ministers”.

5.2. Mae’r cyfryw ganllawiau, *Canllawiau Gweithredu Premiymau’r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Nghymru*, wedi eu cynnwys fel Atodiad i’r adroddiad yma. Maent yn gosod y fframwaith o ystyriaethau sydd yn berthnasol i benderfyniad. Tynnir sylw’r aelodau yn benodol hefyd i gynnwys paragraff 23:

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.

5.3. Byddai penderfyniad i gynyddu lefel y Premiwm heb ddilyn y camau sydd yn yr arweiniad statudol yma, sy’n cynnwys cynnal ymgynghoriad cyhoeddus ystyrlon, yn gadael y Cyngor yn agored i her yn y llysoedd. Gall her llwyddiannus olygu fod y penderfyniad a wneir gan y Cyngor yn cael ei farnu i fod yn un anghyfreithlon ac yn cael ei osod o’r neilltu.

5.4. Petai hyn yn digwydd, gallai hyn olygu nid yn unig na ellid codi’r Premiwm yn 2021/22, ond byddai’n rhaid rhoi disgownt o 50% i berchnogion ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor am y flwyddyn hefyd gan mai dyna yw’r sefyllfa ddiofyn dan Adran 11(2)(a) o Dddedf 1992. Dyma pam mae’n rhaid i’r Cyngor benderfynnu’n flynyddol, fel y mae wedi gwneud ers 1998, i ganiatáu DIM disgownt i ail gartref, a wedi gwneud penderfyniad tebyg ar gyfer eiddo gwag hirdymor ers 2009. Noder fod y Ddeddf yn atal yr awdurod bilio rhag addasu lefel y Premiwm neu Ddisgownt ar gyfer unrhyw flwyddyn ariannol unwaith mae’r flwyddyn ariannol berthnasol wedi cychwyn.

6. YMGYNGHORIAD BLAENOROL

6.1. Cynhaliwyd Ymgynghoriad Cyhoeddus yn 2016 cyn cyflwyno'r Premiwm am y tro cyntaf. Fe'i lansiwyd ar 11 Hydref 2016, ac roedd yn agored tan 7 Tachwedd 2016. Rhoddwyd yr holiadur ar wefan y Cyngor, gyda negeseuon atgoffa rheolaidd o'n cyfrifon Twitter a Facebook. Paratowyd fersiynau papur ar gyfer y llyfrgelloedd a'r tri Siop Gwynedd.

6.2. Derbyniwyd 928 o ymatebion i'r holiadur. O'r rhain:

- Roedd 518 yn dweud nad oeddynt yn berchen ar ail gartref nac annedd gwag hir dymor
- Roedd 371 yn dweud eu bod yn berchen ar ail gartref
- Roedd 16 yn dweud eu bod yn berchen ar annedd gwag hir dymor
- Roedd 10 yn dweud eu bod yn berchennog ar ail gartref ac annedd gwag hir dymor
- Ni atebodd 13 y cwestiwn.

6.3. Cyn mynd ymlaen i ateb y cwestiwn sylfaenol "**A welwch chi reswm dros beidio codi premiwm ar Dreth Cyngor ar anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi yng Ngwynedd?**", gofynnwyd i'r rhai oedd yn cymryd rhan gadarnhau os oeddynt yn berchnogion ail gartref, eiddo gwag hir dymor, neu'r ddau. Pwysleisir nad oes unrhyw fodd o wirio cywirdeb yr ymatebion i'r cwestiwn yma. Mae'r tabl isod yn dadansoddi'r cefnogaeth neu beidio i'r Premiwm fesul perchnogaeth yn ymgynghoriad 2016:

	A welwch chi reswm dros beidio codi premiwm ar Dreth Cyngor ar anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi yng Ngwynedd?			
A ydych chi'n berchen ar annedd gwag hirdymor neu ail gartref yng Ngwynedd?	Dim rheswm i beidio codi Premiwm	Ni ddylid codi'r Premiwm	Heb ateb	**Cyfanswm**
Nac ydw	362	153	3	**518**
Ydw – ail gartref	28	342	1	**371**
Ydw – annedd gwag hirdymor	4	12		**16**
Ydw – annedd gwag hirdymor ac ail gartref	4	4	2	**10**
Heb ateb	7	5	1	**13**
Cyfanswm	**405**	**516**	**7**	**928**

Tabl 2: Agwedd at godi Premiwm, 2016

7. AWDURDODAU LLEOL ERAILL

7.1. Y cynharaf y gellid codi premiwm oedd o’r flwyddyn yn cychwyn 1 Ebrill 2017, ac mae dadansoddiad o'r premiwm sydd wedi cael ei godi ers iddo ddod i rym ar 1 Ebrill 2017 yn dangos y canlynol:

	2017-18	**2018-19**	**2019-20**	**2020-21**
Gwynedd	**-**	**50%**	**50%**	**50%**
Ynys Môn	25%	25%	35%	35%
Conwy	-	-	25%	25%
Sir Ddinbych	-	-	-	50%
Sir y Fflint	50%	50%	50%	50%
Wrecsam	50%	50%	50%	50%
Powys	50%	50%	50%	50%
Ceredigion	25%	25%	25%	25%
Sir Benfro	50%	50%	50%	50%
Abertawe	-	-	-	-
Caerdydd	-	-	-	-

Tabl 3: Lefel Premiwm Treth Cyngor ar Ail Gartrefi

Ffynhonnell: Dychweliadau CT1 StatsCymru, Gwefannau cynghorau

	2017-18	**2018-19**	**2019-20**	**2020-21**
Gwynedd	**-**	**50%**	**50%**	**50%**
Ynys Môn	25%	25%	100%	100%
Conwy	-	-	25%	25%
Sir Ddinbych	-	-	50%	50%
Sir y Fflint	50%	50%	50%	50%
Wrecsam	50%	50%	50%	50%
Powys	50%	50%	50%	50%
Ceredigion	25%	25%	25%	25%
Sir Benfro	-	-	25%	50%
Abertawe	-	-	-	100%
Caerdydd	-	-	50%	50%

Tabl 4: Lefel Premiwm Treth Cyngor ar Eiddo Gwag Hirdymor

Ffynhonnell: Dychweliadau CT1, StatsCymru

7.2. Penderfynodd Cyngor Abertawe yn ei gyfarfod ar 24 Hydref 2019 y byddai’n codi Premiwm o 100% ar Dreth Cyngor eiddo gwag hirdymor o 1 Ebrill 2020, a Premiwm o 100% o Dreth Cyngor ail gartrefi o 1 Ebrill 2021.

7.3. Mae premiwm Sir Benfro ar eiddo gwag hirdymor yn dod i rym ar ôl i’r eiddo fod yn wag am dair blynedd yn hytrach na’r blwyddyn a ganiateir dan y gyfraith.

7.4. Bydd yr aelodau'n nodi o'r uchod fod rhai awdurdodau (e.e. Ynys Môn, Sir Benfro a Chaerdydd) yn gwahaniaethu rhwng lefel y premiwm ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor. Pan gyflwynwyd y Premiwm yng Ngwynedd am y tro cyntaf, trwy benderfynaid y Cyngor ar 8 Rhagfyr 2016 (yn weithredol ar y ddau gatergori o eiddo o 1 Ebrill 2018 ymlaen), cynghorwyd yr aelodau mae'r unig wahanaiaeth rhwng ail gartref ac eiddo gwag hir dymor o dan y diffiniad statudol yw fod un wedi ei ddodrefnu a'r llall ddim, a byddai'n gymharol hawdd i berchennog eiddo sydd heb drigolyn ynddo symud dodrefn o gwmpas fel bo'r angen er mwyn isafu'r bil treth.

7.5. Rydym yn parhau'n argyhoeddedig fod manteision amlwg mewn cadw lefel y Premiwm ar y ddau fath o eiddo yn gyson.

7.6. Dau awdurdod lleol yng Nghymru sydd wedi cymryd camau i addasu lefel y Premiwm ar ôl ei gyflwyno. Ar ôl cyflwyno Premiwm o 25% ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor o 1 Ebrill 2017, mae Cyngor Sir Ynys Môn wedi cynyddu'r lefel o 1 Ebrill 2019 ymlaen i 35% ar ail gartrefi a 100% ar eiddo gwag hirdymor. Mae Cyngor Powys wedi yn ymgynghori'n gyhoeddus ar gynyddu'r premiwm o 1 Ebrill 2021 ymlaen.

<u>Cyngor Sir Ynys Môn</u>

7.7. Gwnaeth Cyngor Sir Ynys Môn ei benderfyniad cyntaf (sef y penderfyniad sydd angen ei wneud o leiaf blwyddyn cyn iddo ddod i rym) i godi Premiwm Ail Gartrefi o 1 Ebrill 2017 yng nghyfarfod y Cyngor llawn ar 10 Mawrth 2016. Roedd y penderfyniad hwn yn cynnwys amod fod adolygiad o bremiymau'r Dreth Gyngor yn cael ei gynnal yn ystod 2018/19 (ar ôl y flwyddyn gyntaf lawn o weithredu premiymau'r Dreth Gyngor) er mwyn penderfynu a yw'r premiymau a bennwyd wedi bodloni amcanion y Pwyllgor Gwaith a'r Cyngor Llawn. Roedd hyn yn golygu dod i gasgliad os byddai angen i lefelau'r premiwm a bennwyd gael eu hamrywio neu eu diddymu pan fo'r Cyngor Llawn yn pennu gofynion y Dreth Gyngor ar gyfer 2019/20. Yna, os yn gymwys, byddai'r premiymau diwygiedig yn dod i rym o 1 Ebrill 2019.

7.8. Cyflwynwyd yr adolygiad angenrheidiol i Bwyllgor Gwaith Cyngor Sir Ynys Môn ar 12 Tachwedd 2018, ble penderfyniwyd cynnal ymgynghoriad cyhoeddus llawn ynglŷn â chodi Premiwm y Dreth Gyngor i 100% ar eiddo gwag hirdymor ac i 35% ar ail gartrefi.

7.9. Ymgynghorodd y Cyngor ar gynigion cychwynnol y Pwyllgor Gwaith rhwng 16 Tachwedd a 31 Rhagfyr 2018, gyda chyfnod ymgynghori o 7 wythnos, cyn cyflwynwyd adroddiad canlyniad y gwaith ymgynghori i'r Pwyllgor Gwaith ar 18 Chwefror 2019 .

7.10. Dau gwestiwn ofynnwyd am y premiymau, sef:

- **Ydych chi'n meddwl y dylem gynyddu'r Premiwm Treth Gyngor ar eiddo gwag tymor hir o 25% i 100%?** Roedd 56% yn anghytuno i gynnydd o 100%, gyda 44% yn cytuno.
- **Ydych chi'n meddwl y dylem gynyddu'r Premiwm Treth Gyngor ar Ail Gartrefi o 25% i 35%?** Roedd 83% yn anghytuno â'r cynnydd, gyda 17% yn cytuno.

7.11. Roedd 70% o'r rhai a ymatebodd wedi cynnwys sylwadau ychwanegol hefyd er mwyn cefnogi eu hachos. Hefyd, roedd dadansoddiad o'r ymatebion yn awgrymu nad oedd nifer o'r sylwadau yn deall y gwahaniaeth rhwng tŷ gwag tymor hir ac ail gartref sydd yn wag am gyfnodau hir yn ystod y flwyddyn. Roedd hyn yn peri rhai anawsterau wrth ddadansoddi'r data, er bod nifer o'r themâu'n debyg.

Cyngor Sir Powys

7.12. Roedd Cabinet Cyngor Sir Powys wedi penderfynu ar 15 Medi 2020 y byddai'n cynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar gynyddu lefel premiwm ar eiddo gwag hirdymor gan fod nifer yr eiddo o'r fath, ar ôl gostwng ym mlwyddyn gyntaf y Premiwm, ar gynnydd eto.

7.13. Fodd bynnag, cyflwynwyd rhybudd o gynnig i gyfarfod y Cyngor llawn ar 24 Medi a phenderfynwyd galw i'r premiwm cyfredol gael ei gynyddu i 75% yn y flwyddyn ariannol nesaf. Mae'r ymgynghoriad cyhoeddus wedi bod yn agored o 2 Tachwedd tan 14 Rhagfyr, cyfnod o 6 wythnos.

7.14. Mae ymgynghoriad cyhoeddus Cyngor Powys yn gofyn nifer o gwestiynau am farn yr ymatebwyr ar effaith newid y premiwm.

- Pa effaith ar gymunedau lleol y mae eiddo mewn meddiant o bryd i'w gilydd yn ei chael ar faterion allweddol megis twristiaeth a'r economi leol yn eich barn chi?
- Pa effaith mae eiddo mewn meddiant o bryd i'w gilydd yn ei chael ar hyn o bryd ar gefnogi economi leol fyrlymus?
- Mae'r cyngor yn ystyried codi'r premiwm Treth y Cyngor ar eiddo mewn meddiant o bryd i'w gilydd (sy'n 50% ar hyn o bryd). Dywedwch p'un o'r isod fyddai'r dewis mwyaf priodol yn eich barn chi:
    - Gadael y gyfradd yn 50% fel y mae yn awr
    - Codi'r gyfradd i 75%
    - Codi'r gyfradd i 100%
- Pa effaith (os o gwbl) ydych chi'n meddwl y byddai codi'r premiwm Treth y Cyngor yn ei chael ar nifer yr eiddo mewn meddiant o bryd i'w gilydd sydd ym Mhowys?
- Pa effaith (os o gwbl) ydych chi'n meddwl y byddai codi'r premiwm Treth y Cyngor ar eiddo mewn meddiant o bryd i'w gilydd yn ei chael ar faint o dai fforddiadwy sydd ym Mhowys?
- Pa effaith (os o gwbl) ydych chi'n meddwl y byddai codi'r premiwm Treth y Cyngor ar eiddo mewn meddiant o bryd i'w gilydd yn ei chael ar y gymuned leol?
- Pa effaith (os o gwbl) ydych chi'n meddwl y byddai codi'r premiwm Treth y Cyngor ar eiddo mewn meddiant o bryd i'w gilydd yn ei chael ar dwristiaeth ym Mhowys?
- Pa effaith (os o gwbl) ydych chi'n meddwl y byddai codi'r premiwm Treth y Cyngor ar eiddo mewn meddiant o bryd i'w gilydd yn ei chael ar yr economi leol?
- Pa effaith (os o gwbl) ydych chi'n meddwl y byddai codi'r premiwm Treth y Cyngor ar eiddo mewn meddiant o bryd i'w gilydd yn ei chael ar yr Iaith Gymraeg ym Mhowys?

8. RISGIAU

Unedau Hunan-darpar

8.1. 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, am fod Asiantaeth Swyddfa'r Prisiwr wedi dyfarnu eu bod yn cwrdd â'r trothwy i allu gwneud hynny. Mae'r trosglwyddo wedi cyflymu, ac mae oddeutu 90% o'r eiddo sy'n trosglwyddo yn derbyn Rhyddhad Ardrethi i Fusnesau Bychain llawn, sy'n golygu nad oes unrhyw dreth yn daladwy arnynt.

8.2. Ers 1 Ebrill 2014, mae cyfanswm o **1,967** 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.

8.3. Mae nifer y trosglwyddiadau yn dangos tueddiad i gynyddu:

Blwyddyn ariannol	Nifer eiddo'n trosglwyddo
2020-21 (hyd at 31/10/2020)	280
2019-20	397
2018-19	454
2017-18	282
2016-17	199
2015-16	167
2014-15	188
Cyfanswm	**1,967**

Tabl 5: Trosglwyddiadau Eiddo

8.4. Mae 450 eiddo wedi trosglwyddo ers Rhagfyr 2019. Hynny yw, mae cyfanswm yr eiddo sydd wedi trosglwyddo ers 1 Ebrill 2014 wedi cynyddu o 30% yn y flwyddyn ddiwethaf.

8.5. Mae aelodau a swyddogion y Cyngor yn parhau, fel y maent ers sawl blwyddyn, i ohebu'n gyson gyda gweinidogion a swyddogion yn Llywodraeth Cymru i bwyso arnynt i weithredu i newid y gyfraith, gan fod hyn yn erydu'r pwrs cyhoeddus yn sylweddol. Un mater a gafodd sylw penodol yn ystod 2020/21 oedd fod perchnogion eiddo oedd wedi trosglwyddo yn gymwys am grantiau Covid-19 o £10,000 yr un. Wedi i Arweinydd a swyddogion Cyngor Gwynedd ddylanwadu, newidiodd Llywodraeth Cymru y canllawiau ychydig wythnosau i mewn i'r cynllun er mwyn sicrhau fod grantiau o'r fath yn cael eu talu i wir fusnesau yn unig, trwy dynhau'r gofynion ymhellach na'r hyn sydd ei angen i drosglwyddo i'r rhestr trethi busnes (70 diwrnod o wir osod, o'i gymharu â 140 diwrnod i gymhwyso am grant Covid).

8.6. Gwelwyd yn glir, felly, fod y tueddiad o eiddo'n trosglwyddo wedi cyflymu ers i'r penderfyniad gwreiddiol i godi premiwm gael ei gymryd. Os bydd y Cyngor yn cynyddu'r dreth ar ail gartrefi ymhellach, rydym yn disgwyl y bydd mwy o ysgogiad i drosglwyddo eiddo, ond mae'n debygol y byddwn yn ennill mwy yn ariannol nag y byddwn yn colli.

9. CAMAU NESAF AC AMSERLEN

9.1. Bwriedir cynnal yr ymgynghoriad yn ystod Ionawr 2021, gan adrodd ar y canlyniadau i gyfarfod y Cabinet, er mwyn iddo wneud argymhelliad i'r Cyngor llawn ar 4 Mawrth 2021 er mwyn gosod y Dreth Cyngor ar gyfer 2021/22.

9.2. Bwriedir paratoi dogfen ar ffurf drafft yr ymgynghoriad i'w gyflwyno yng nghyfarfod y Cabinet ar 15 Rhagfyr. Bydd yr Adran Gyllid yn trafod camau ymarferol yr ymgynghoriad gyda'r Gwasanaeth Gyfathrebu ac Ymgysylltu yn yr Adran Cefnogaeth Gorfforaethol.

10. UNRHYW YMGYNGHORIADAU A GYNHALIWYD CYN ARGYMELL Y PENDERFYNIAD

Gofynnir i'r Cabinet gomisiynu ymgynghoriad cyhoeddus.

BARN Y SWYDDOGION STATUDOL:

Y Swyddog Monitro:

Mae'r adroddiad yn darparu gwybodaeth manwl ynglŷn a'r gofynion sydd yn berthnasol i osod y Premiwm Treth Cyngor dan Adrannau 12A a 12B o Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 . Cyfeirir yn benodol ar y materion sydd yn yr arweiniad statudol perthnasol ac oblygiadau hyn i'r sawl sydd yn penderfynu. Mae'r penderfyniad a geisir felly yn briodol fel cam cyntaf ar gyfer ymateb i gais y Cyngor i'r Cabinet fynd ati i adolygu a chynhyrchu argymhelliad gyda golwg ar wneud penderfyniad yn ei gyfarfod ym Mis Mawrth

Y Pennaeth Cyllid:

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