

## Ymgynghori ynglŷn â chodi Treth Cyngor ychwanegol (“Premiwm Treth Cyngor”) ar dai sy’n wag yn yr hir dymor ac ar ail gartrefi

### Cyflwyniad

Rydym yn ymgynghori er mwyn derbyn barn gan drethdalwyr Gwynedd, perchnogion tai ac eraill ar sut y dylai'r Cyngor weithredu'r grym sy'n caniatáu cyflwyno Premiwm Treth Cyngor hyd at uchafswm o 100% ar anheddau gwag hir dymor ac ar ail gartrefi o 1 Ebrill 2018 ymlaen.

### Cefndir

Treth leol ar eiddo domestig yw Treth Cyngor. Y Cyngor sy'n anfon y biliau ac yn casglu'r dreth. Defnyddir yr arian sy'n cael ei godi trwy Dreth Cyngor i ariannu gwasanaethau lleol.

Mae rheoliadau presennol yn caniatáu disgresiwn i'r Cyngor godi Treth Cyngor llawn, neu ganiatáu disgownt o 25% neu 50% i **ail gartrefi**, ac i ganiatáu disgownt o 50%, neu raddfa lai, neu ddim disgownt o gwbl, ar **anheddau gwag hir dymor**.

Ers sawl blwyddyn, mae Cyngor Gwynedd wedi penderfynu nad yw am ganiatáu unrhyw ddisgownt ar dai gwag hir dymor nac ar ail gartrefi. Rhaid i'r Cyngor llawn gymryd y penderfyniad yma'n flynyddol; gwnaeth y Cyngor llawn y penderfyniad o beidio caniatáu disgownt ar gyfer 2016/17 mewn cyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Rhagfyr 2015.

Bellach, mae Deddf Tai (Cymru) 2014 wedi ychwanegu Adrannau 12A a 12B at Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 (sef y Ddeddf a gyflwynodd Treth Cyngor) er mwyn cynnwys hawl i gynghorau i godi Premiwm ychwanegol o **ddim mwy na 100%** ar eiddo gwag hir dymor (Adran 12A) ac ail gartrefi (Adran 12B).

Rhaid i'r Cyngor wneud y penderfyniad cyntaf i godi Premiwm ar ail gartrefi o leiaf un flwyddyn cyn cychwyn y flwyddyn ariannol y mae'n ymwneud â hi. Felly, os yw'r Cyngor am godi premiwm ar ail gartrefi o 2018/19 ymlaen, bydd rhaid i'r Cyngor llawn wneud penderfyniad cyn 31 Mawrth 2017.

Wrth benderfynu yn flynyddol i beidio caniatáu disgownt Treth Cyngor i anheddau gwag hir dymor, mae'r Cyngor wedi mabwysiadu'r egwyddor y byddai cynnig unrhyw ddisgownt yn rhoi cymhelliad niweidiol i berchnogion gadw tai yn wag. Mae'n rhan o Strategaeth Tai Gwag fod y Cyngor am weithredu ei ddisgresiwn i godi 100% o Dreth Cyngor ar anheddau sy'n wag yn y tymor hir, fel cymhelliad i ail-ddefnyddio'r anheddau hyn. Y disgwyliad yw y byddai codi premiwm ar eiddo gwag yn gymhelliad pellach i'r perwyl hwn.

## Beth a olygwn gydag “ail gartrefi” ac “aneddau gwag hir dymor”?

Diffinnir **annedd wag hir dymor** fel annedd sydd wedi bod yn wag a heb ei dodrefnu i raddau helaeth am gyfnod di-dor o flwyddyn o leiaf. 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 cyfeirir atynt yn gyffredin fel "ail gartrefi".

### Eithriadau

Yn ôl y gyfraith, bydd rhai anheddau gwag hir dymor ac ail gartrefi yn gymwys i eithriad rhag talu'r Premiwm. Mae'r tabl isod yn dangos yr eithriadau sy'n bodoli, a pha eiddo sy'n gymwys ar gyfer yr eithriadau hyn:

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 preswyllo 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	

Yn ogystal â hyn, dylid nodi na all y Cyngor godi premiwm ar unrhyw eiddo lle na ellir codi Treth Cyngor sylfaenol ar hyn o bryd.

### Beth yw'r prif ystyriaethau sy'n rhaid eu pwyso a'u mesur?

- Gwynedd yw'r sir sydd â'r gyfradd uchaf o ail gartrefi yng Nghymru a Lloegr. Yng Ngorffennaf 2016 roedd 4,867 o ail gartrefi yn talu Treth Cyngor ac a fyddai'n gymwys i dalu'r premiwm.
- Yng Ngorffennaf 2016, roedd cyfanswm o 1,115 cartref wedi bod yn wag ers dros 1 mlynedd. O'r rhain:

Roedd 714 wedi bod yn wag ers dros 2 flynedd  
Roedd 513 wedi bod yn wag ers dros 3 mlynedd  
Roedd 389 wedi bod yn wag ers dros 4 blynedd.

Cynhaliwyd astudiaeth fanwl yn 2013 ar niferoedd ac effaith ail gartrefi o fewn Gwynedd. Rhai o brif ddarganfyddiadau'r astudiaeth yma oedd:

- Nid yw effaith ail gartrefi yn gyfyngedig i ardaloedd penodol. Mae'r cymunedau sydd â dwysedd uchel o ail gartrefi yn eang a gwasgareddig.
- Mewn ardaloedd sydd â dwysedd uchel o ail gartrefi, mae effaith 'allanol' marchnad gref ar gyfer tai, ynghyd â'r ffaith bod y stoc o dai sydd ar gael ar gyfer defnydd preswyl yn yr ardaloedd hynny wedi lleihau yn gwthio prisiau tai i fyny.
- Mae'r gwaith wedi dod i'r casgliad bod lefelau incwm isel a phrisiau tai uchel mewn ardaloedd sydd â dwysedd uchel o ail gartrefi yn ei gwneud yn amhosibl i'r rhan fwyaf o breswylwyr i fforddio tai yn eu cymunedau.
- Mae cymharu canlyniadau'r ddau gyfrifiad mwyaf diweddar yn dangos dirywiad yn y ganran o siaradwyr Cymraeg mewn cymunedau gyda dwysedd uchel o ail gartrefi.
- Gall atebion lleol drwy gyfrwng tai fforddiadwy, os oes adnoddau ar gael, helpu'r sefyllfa mewn cymunedau sydd â chyfrannau uchel o ail gartrefi, heb gael effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg.
- Mae ardaloedd sydd â dwysedd uchel o ail gartrefi ymhlith y mwyaf difreintiedig yng Nghymru o ran gwasanaethau sylfaenol. Mae niferoedd uchel o ail gartrefi yn lleihau sylfaen poblogaeth yr ardaloedd hynny, gan effeithio felly ar gynaliadwyedd gwasanaethau.
- Nid yw dwysedd uchel o ail gartrefi o reidrwydd yn cyfateb i ardaloedd 'cefnog'. Yn wir, mae llawer o'r cymunedau yr effeithir arnynt yn ardaloedd difreintiedig.
- Mae ail gartrefi yn arwain at fethiant i wneud y defnydd gorau o'r stoc dai yn y cymunedau dan sylw.
- Bydd effaith naturiol ar wasanaethau lleol, fel siopau a swyddfeydd post, oherwydd eu defnydd is yn sgîl lefel is o boblogaeth. Bydd ail gartrefi yn lleihau'r nifer o siopau y gellir eu cefnogi gan y boblogaeth breswyl.
- Mae ail gartrefi yn lleihau'r galw am lety i dwristiaid yn y cymunedau dan sylw, sy'n effeithio ar gynaliadwyedd busnesau lleol megis gwestai, llety hunanarlwyo a charafanau / safleoedd gweryslla.
- Mae demograffeg cymunedau sydd â chyfrannau uchel o ail gartrefi yn wahanol - yn gyffredinol mae'r boblogaeth sy'n byw yno yn 'hîn'. Mae hyn yn effeithio ar y cydbwysedd rhwng y cymunedau a fydd yn cael effaith ar ddyfodol a chynaliadwyedd yr ardaloedd hyn.
- Mae'r ffaith bod perchnogion ail gartrefi eu hunain yn gyffredinol o oedran / proffil cyfoeth gwahanol i'r boblogaeth breswyl yn cynyddu'r anghydbwysedd yn strwythur y cymunedau dan sylw. Yn ogystal, mae'r ffaith syml eu bod yn absennol am gyfran sylweddol o'r flwyddyn yn cyfyngu ar eu gallu i gyfrannu at weithgareddau cymunedol lleol ac at yr economi leol.
- Ceir costau uwch wrth ddarparu gwasanaethau cyhoeddus mewn cymunedau sydd â dwysedd uchel o ail gartrefi, oherwydd proffil oedran hîn y defnyddwyr gwasanaeth ac anhawster wrth ragweld y galw am y gwasanaeth.

- Nid yw costau darparu gwasanaethau awdurdod lleol i drigolion mewn ail gartref yn cael eu cydnabod yn y fformiwla sy'n darparu'r rhan fwyaf o'r cyllid ar gyfer y gwasanaethau hyn. Pe byddai pobl yn byw yn barhaol yn yr ail gartrefi yng Ngwynedd, byddai'r awdurdod yn derbyn grant canolog mwy sylweddol a fyddai'n gorbwyso costau gwasanaethu'r boblogaeth uwch. Mewn gwirionedd, mae trigolion Gwynedd yn sybsideiddio'r rhan fwyaf o'r costau o ddarparu gwasanaethau ar gyfer perchnogion ail gartrefi.
- Gellid defnyddio cyllid ychwanegol gan gynyddu'r Dreth Gyngor ar ail gartrefi i fynd i'r afael â rhai o'r problemau sy'n wynebu cymunedau yn yr ardaloedd hynny. Er enghraifft, i wella cyflwr y stoc dai (sy'n waeth yng Ngwynedd nag ardaloedd eraill) a fforddiadwyedd tai.

## **Defnyddio'r Premiwm**

Mae Llywodraeth Cymru yn datgan y bydd awdurdod lleol yn cael cadw unrhyw gyllid ychwanegol a gynhrychir drwy weithredu'r premiwm (ac mae'r Llywodraeth wedi nodi y byddant y diwygio cyfrifiad sylfaen y dreth er mwyn hwyluso hyn). Fodd bynnag, anogir awdurdodau i ddefnyddio unrhyw refeniw ychwanegol a gynhrychir i gynorthwyo i ddiwallu anghenion tai lleol, yn unol â bwriadau polisi'r premiymau, ond nid oes rheidrwydd cyfreithiol i ddefnyddio'r refeniw ychwanegol i wneud hyn.