

<b>CYFARFOD:</b>	Y Cyngor Llawn
<b>DYDDIAD:</b>	7 Rhagfyr 2023
<b>AELOD CABINET:</b>	Cynghorydd Ioan Thomas Aelod Cabinet Cyllid
<b>TEITL:</b>	<b>TRETH CYNGOR: HAWL DISGRESIWN I GANIATÁU DISGOWNTIAU A/NEU CODI PREMIWM</b>
<b>AMCAN:</b>	Cadarnhad ffurfiol am 2024/25 o'r penderfyniadau blaenorol i beidio caniatáu disgownt i ail gartrefi a pheidio caniatáu disgownt ar eiddo gwag, i godi Premiwm o 150% ar anheddau sydd wedi eu meddiannu yn achlysurol a Premiwm o 100% ar anheddau gwag hirdymor.
<b>SWYDDOG CYSWLLT:</b>	Dewi Morgan, Pennaeth Cyllid

#### **PENDERFYNIAD A GEISIR**

**Fod y Cyngor yn gwneud dim newid i'r Premiwm Treth Cyngor ar gyfer 2024/25. Hynny yw, ar gyfer blwyddyn ariannol 2024/25:**

- **Fod Cyngor Gwynedd yn caniatáu DIM disgownt ar ail gartrefi dosbarth A, yn unol ag Adran 12 o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992.**
- **Fod Cyngor Gwynedd yn caniatáu DIM disgownt ac yn CODI PREMIWM O 150% ar ail gartrefi dosbarth B, yn unol ag Adran 12B o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992.**
- **Fod Cyngor Gwynedd yn caniatáu DIM disgownt i gartrefi sydd wedi bod yn wag am 6 mis neu fwy ac yn CODI PREMIWM O 100% ar gartrefi sydd wedi bod yn wag am 12 mis neu fwy, yn unol ag Adran 12A o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992.**

## 1. CYFLWYNIAD

- 1.1. Mae Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 yn caniatáu disgrisiwn i'r Cyngor godi Treth Cyngor llawn, caniatáu disgownt o hyd at 50%, neu godi Premiwm ychwanegol ar Dreth Cyngor rhai dosbarthau o ail gartrefi ac eiddo gwag hir dymor.
- 1.2. Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu yn flynyddol, ers 1998, i ganiatáu DIM disgownt i ail gartrefi.
- 1.3. Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu yn flynyddol, ers 2009, i ganiatáu DIM disgownt i eiddo sydd wedi bod yn wag ers 6 mis neu fwy.
- 1.4. Ychwanegodd Adran 139 Deddf Tai (Cymru) 2014 Adrannau 12A a 12B i Ddeddf 1992 er mwyn cynnwys darpariaeth ddewisol i gynghorau i godi "Premiwm" o ddim mwy na 100% ar eiddo sydd wedi bod yn wag am 12 mis neu fwy (Adran 12A) ac ail gartrefi dosbarth B (Adran 12B)
- 1.5. Ar 8 Rhagfyr 2016, penderfynodd y Cyngor y byddai'n codi Premiwm o 50% ar Dreth Cyngor ail gartrefi ac eiddo gwag hir dymor, yn weithredol o 1 Ebrill 2018. Ar 4 Mawrth 2021, penderfynodd y Cyngor y byddai'n cynyddu'r Premiwm i 100%, sef y lefel uchaf bosib dan y ddeddfwriaeth, ar gyfer blwyddyn ariannol 2021/22, ac ar 2 Rhagfyr 2021 penderfynodd gadw lefel y Premiwm yn 100% ar gyfer 2022/23.
- 1.6. Mae *Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Anheddau Gwag Hirdymor ac Anheddau a Feddiennir yn Gyfnodol) (Cymru) 2022 (SI 2022/370 Cy.90)* wedi addasu Adrannau 12A a 12B Deddf 1992 sy'n rhoi grym i awdurdodau bilio godi premiwm o hyd ar 300% ar Dreth Cyngor ail gartrefi ac eiddo gwag hir-dymor ar gyfer blwyddyn ariannol 2023/24 a blynyddoedd ariannol dilynol.
- 1.7. Mewn ymateb i'r newid deddfwriaethol yma, ar 1 Rhagfyr 2022 penderfynodd y Cyngor gynyddu'r Premiwm ar ail gartrefi i 150% a chadw'r Premiwm ar eiddo gwag hirdymor yn 100% ar gyfer blwyddyn ariannol 2023/24. Roedd hyn yn dilyn cynnal ymgynghoriad cyhoeddus cynhwysfawr yn ystod hydref 2023.

## 2. YSTYRIAETHAU PERTHNASOL

### Cyd-destun

- 2.1. Nid “ail gartrefi” na “tai haf” yw’r terminoleg a ddefnyddir yn Adran 12B, ond “anheddau gyda preswyllo o bryd i’w gilydd (*dwelling 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.
- 2.2. Yn *Rheoliadau’r Dreth Gyngor (Dosbarthau Rhagnodedig ar Anheddau) (Cymru) 1998 (SI 1998/105)* mae 'ail gartrefi' wedi'u categorio 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 ddodrefnu’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 ddodrefnu’n sylweddol a nid oes cyfyngiad cyfreithiol ar ei feddiant.
  - **Dosbarth C** – Annedd sydd yn ddi-ddeddf a heb ei ddodrefnu’n sylweddol.
- 2.3. 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).
- 2.4. Fel canlyniad i’r newidiadau a daeth i rym yn sgil Deddf Tai (Cymru) 2014, ystyriwyd y mater gan y Cyngor Llawn ar 8 Rhagfyr 2016, a penderfynodd godi Premiwm o 50% yn 2018/19 ar ail gartrefi dosbarth B ac ar eiddo gwag hir dymor dosbarth C (gwag am 12 mis neu fwy).
- 2.5. Mae’r holl bapurau cefndir mewn perthynas â’r penderfyniad cyntaf i godi Premiwm i’w cael ar wefan Cyngor Gwynedd:
- <https://democratiaeth.cyngor.gwynedd.gov.uk/ielistdocuments.aspx?cid=130&mid=1656&ver=4>
- 2.6. Ar 4 Mawrth 2021 penderfynodd y Cyngor y byddai’n cynyddu lefel y Premiwm i 100% ar eiddo perthnasol. Mae holl bapurau cefndir mewn perthynas â’r penderfyniad hwn i’w cael ar wefan Cyngor Gwynedd:
- <https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//ielistdocuments.aspx?cid=130&mid=4215&ver=4&>

2.7. Yna, ar 1 Rhagfyr 2022 penderfynodd y Cyngor y byddai'n ymateb i'r newid deddfwriaethol a chynyddu lefel y Premiwm ar ail gartrefi i 150% ond cadw'r premiwm ar 100% i eiddo gwag hirdymor. Mae holl bapurau cefndir mewn perthynas â'r penderfyniad hwn i'w cael ar wefan Cyngor Gwynedd:

<https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//ielistdocuments.aspx?cid=130&mid=4635&ver=4&>

2.8. Mae Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 yn mynnu fod rhaid gwneud penderfyniad yn unol ag Adrannau 12, 12A a 12B yn flynyddol, a hynny gan y Cyngor llawn.

2.9. Mae strategaeth ariannol 2024/25, a setliad grant y Cyngor gan Lywodraeth Cymru, wedi'i seilio ar barhad y polisi i ganiatáu DIM disgownt, a byddai rhaid i unrhyw newid i'r polisi hwnnw gael ei ariannu gan y Cyngor yn 2024/25.

2.10. Mae'r rheoliadau ar gyfer gosod sylfaen y dreth wedi eu llunio fel nad yw penderfyniad i godi Premiwm yn effeithio ar setliad grant y Cyngor gan Lywodraeth Cymru.

2.11. Ar 6 Tachwedd 2023 roedd:

- **4,027** eiddo yn destun y Premiwm ar ail-gartrefi (Dosbarth B)
- **274** 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.
- **766** eiddo o fewn Dosbarth A lle mae'r meddiant yn cael ei wahardd am gyfnod o 28 diwrnod o leiaf yn y flwyddyn berthnasol.

2.12. Ar yr un adeg, roedd **1,064** eiddo yn destun y Premiwm ar annedd gwag hirdymor.

2.13. Gellir gweld sut mae'r niferoedd wedi newid yn y tabl isod:

	Gorffennaf 2016	Tachwedd 2020	Tachwedd 2022	Tachwedd 2023
Ail-gartrefi Dosbarth B*	4,841	4,718	4,564	4,027
Annedd gwag hirdymor	1,115	1,130	1,099	1,064

\* eithriad ddim yn berthnasol

2.14. Gwelir o'r uchod fod gostyngiad arwyddocaol wedi ei weld yn nifer yr ail gartefi sy'n destun y Premiwm yn ystod y cyfnod.

## Gofynion Statudol

- 2.15. Wrth roi'r grym i gynghorau i godi Premiwm (yn wreiddiol hyd at 100% ac yna hyd at 300%) ar Dreth Cyngor ail gartrefi ac anheddau gwag hirdymor, reodd 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*. Cyhoeddwyd ail fersiwn o'r Canllawiau Statudol ym Mawrth 2023 ac mae copi o'r Canllawiau Statudol newydd hyn i'w gael yn Atodiad 1.
- 2.16. Mae fersiwn flaenorol a fersiwn gyfredol y Canllawiau yn amlinellu'r hyn sydd angen i awdurdod lleol ei ystyried pan yn bwriadu cyflwyno Premiwm. Rhoddwyd ystyriaeth fanwl i rhain yn 2016 pan benderfynodd Cyngor Gwynedd gyflwyno Premiwm o 50% ar ail gartrefi ac anheddau gwag hirdymor, ac yna bob blwyddyn pan yn dod i benderfyniad ar y Premiwm ar gyfer y flwyddyn ddilynol. Dyma ddywed y fersiwn gyfredol:

Mae ystod o ffactorau a allai helpu awdurdodau lleol i benderfynu a ddylid codi premiwm ai peidio. Bydd rhai ffactorau yn benodol i eiddo gwag hirdymor neu ail gartrefi, ond bydd ffactorau eraill yn berthnasol i'r ddau.

Mae'r ffactorau hyn wedi'u rhestru isod er mwyn helpu awdurdodau lleol. Nid yw'r rhestr hon yn un gynhwysfawr.

- Nifer a chanrannau'r eiddo gwag hirdymor a/neu ail gartrefi yn yr ardal leol.
- Dosbarthiad eiddo gwag hirdymor a/neu ail gartrefi a thai eraill ledled yr awdurdod ac asesiad o'u heffaith ar werthoedd eiddo mewn ardaloedd penodol.
- Yr effaith bosibl ar economïau lleol a'r diwydiant twristiaeth.
- Patrymau o ran y galw am gartrefi fforddiadwy a faint ohonynt sydd ar gael.
- Yr effaith bosibl ar wasanaethau cyhoeddus lleol.
- Yr effaith bosibl ar y gymuned leol.
- Yr effaith bosibl ar y Gymraeg.
- Mesurau eraill sydd ar gael i awdurdodau er mwyn cynyddu'r cyflenwad tai a nifer y tai fforddiadwy sydd ar gael.
- Mesurau eraill sydd ar gael i awdurdodau er mwyn helpu i sicrhau bod eiddo gwag hirdymor yn cael eu defnyddio unwaith eto.

## Ail Gartrefi

2.17. Wrth ddod i benderfyniad yn Rhagfyr 2022 i gynyddu lefel y Premiwm rhoddwyd sylw i sawl astudiaeth er mwyn casglu tystiolaeth:

- Gwaith Ymchwil Tai Gwyliau sy'n rhoi cefndir o'r sefyllfa yng Ngwynedd o safbwynt "cartrefi gwyliau", ac effaith gyfunol ail gartrefi ac unedau gwyliau hunan-ddarpar ar gymdeithas Gwynedd (Rhagfyr 2020):

Adroddiad Cabinet:

[https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s27960/Eitem%207%20-%20Adroddiad\\_GwaithYmchwilTaiGwyliau.pdf?LLL=1](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>

- Cyhoeddwyd "Ail Gartrefi – Datblygu Polisiau Newydd yng Nghymru" (awdur Dr Simon Brooks) mewn ymateb i gomisiwn gan y Coleg Cymraeg Cenedlaethol a'r Gweinidog Iechyd Meddwl, Llesiant a'r Gymraeg yn Llywodraeth Cymru (Mawrth 2021):

[Ail gartrefi: Datblygu polisiau newydd yng Nghymru](#)

Ymateb y Cyngor i'r adroddiad:

[Ymateb Cyngor Gwynedd i'r adroddiad "Ail Gartrefi - Datblygu Polisiau Newydd Yng Nghymru"](#)

## Anheddau Gwag

2.18. Rhwng Ebrill 2018 a Mawrth 2023 roedd Cyngor Gwynedd wedi codi'r un raddfa Premiwm ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor. Un o'r rhesymau am hyn oedd ymarferoldeb cadw trosolwg o'r eiddo oedd wedi eu dodrefnu a'r rhai sydd ddim (sef y gwahaniaeth ymarferol rhwng y ddau fath o eiddo).

2.19. Fodd bynnag, penderfynodd y Cyngor yn Rhagfyr 2022 y byddai'n cadw lefel y Premiwm ar ail gartrefi hirdymor yn 100% ar gyfer blwyddyn ariannol 2023/24.

2.20. Dylid nodi hefyd fod cyfanswm o 1,064 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 wedi ei gydnabod yn y Strategaeth Tai.

## Strategaeth Tai 2019-2024

2.21. 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>

2.22. 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"*.

### **3. CYNLLUN GWEITHREDU TAI**

3.1. Mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn trosi'r Strategaeth Dai i mewn i brosiectau penodol er mwyn mynd i'r afael â'r sefyllfa.

3.2. Yn 2019 fe sefydlodd y Cyngor yr Adran Tai ac Eiddo newydd oherwydd ei fod wedi adnabod yr angen i fod yn cyflawni mwy yn y maes tai. Roedd trigolion Gwynedd yn wynebu nifer o heriau ar y pryd sy'n golygu ei bod yn eithriadol o heriol cael mynediad at gartrefi addas o fewn ein cymunedau. Mae'r Cyngor wedi datgan yn glir nad yw hyn yn sefyllfa gynaliadwy a bod angen iddo fod yn ymateb ym mhob ffordd posib.

Adroddiad Cabinet:

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

Mae dolen i'r Cynllun Gweithredu Tai i'w gael yma:

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

3.3. Wrth fabwysiadu'r Cynllun, roedd y Cyngor yn gwybod y byddai angen cyfres o fesurau, nifer ohonynt tu hwnt i reolaeth uniongyrchol y Cyngor ar hyn o bryd, os am allu sicrhau gwir degwch i drigolion lleol yn y maes tai. Mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn un o'r mesurau hynny ac yn caniatáu i'r Cyngor anelu i weithredu i'r eithaf o'n gallu uniongyrchol er mwyn ceisio unioni'r sefyllfa bresennol.

- 3.4. Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn cymryd pob cyfle o fewn ei reolaeth uniongyrchol yn y maes tai, mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn cynnwys 33 o brosiectau gwahanol wedi eu teilwra i geisio ymateb i bob un o'i amcanion yn y maes hwn, sef:
- Neb yn ddigartref yng Ngwynedd
  - Tai cymdeithasol ar gael i bawb sydd angen un
  - Cartref pawb yng Ngwynedd yn fforddiadwy iddynt
  - Tai Gwynedd yn amgylcheddol gyfeillgar
  - Cartrefi yn cael dylanwad cadarnhaol ar iechyd a llesiant pobl Gwynedd.

#### **4. TROSGLWYDDIADAU UNEDAU GWYLIAU HUNAN-DDARPAR**

- 4.1. 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.
- 4.2. Mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno newid deddfwriaethol sydd wedi bod yn effeithiol ers 1 Ebrill 2023 ymlaen ar unedau gwyliau hunan-ddarpar. Effaith *Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diwygio'r Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022 (SI 2022/563 (Cy. 129))* yw fod Adran 66 Deddf 1988 wedi cael ei addasu fel y bydd angen i annedd fod wedi bod ar gael i'w osod am 252 diwrnod yn y flwyddyn ddiwethaf, fod bwriad ei osod am 252 diwrnod yn y flwyddyn nesaf, ac fod eiddo wedi cael ei wir osod am 182 diwrnod yn y flwyddyn ddiwethaf (o'i gymharu â 70 diwrnod yn flaenorol).
- 4.3. Wrth ddod i benderfyniad ar y Premiwm mewn blynyddoedd blaenorol, rhoddwyd ystyriaeth i'r risg y byddai cynyddu'r Premiwm yn cymhell mwy o berchnogion ail gartrefi i osod eu heiddo a'i drosglwyddo i'r rhestr ardrethi annomestig. Er fod y risg yma yn parhau i fodoli, mae'r cynnydd sylweddol yn y nifer o ddyddiau lle mae'n rhaid gosod eiddo yn debygol o arwain at arafu arwyddocaol yn y gyfradd drosglwyddo.
- 4.4. Mae'r ffigyrau diweddaraf (hyd at ddiwedd Hydref 2023) yn dangos fod cyfanswm o 3,214 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 (gros)
2023-24 (hyd at 31/10/2023)	100
2022-23	452
2021-22	469
2020-21	506
2019-20	397
2018-19	454
2017-18	282
2016-17	199
2015-16	167
2014-15	188
<b>Cyfanswm</b>	<b>3,214</b>

- 4.5. Fodd bynnag, mae tystiolaeth yn dangos fod y tueddiad yn dechrau gwyrddio. Wrth gymharu'r cyfnod rhwng Ebrill a Hydref yn 2022 a 2023 gellir gweld fod mwy o eiddo net wedi trosglwyddo yn ôl i Dreth Cyngor nag sydd wedi symud i Ardrethi Annomestig:

**Trosglwyddiadau Rhwng Ardrethi Annomestig a Treth Cyngor, Ebrill i ddiwedd Hydref:**

	2022/23	2023/24
Treth Cyngor i Ardrethi Annomestig	246	100
Ardrethi Annomestig i Treth Cyngor	138	181
Effaith Net	-108	81

- 4.6. Ymddengys felly fod y trothwyon uwch yn cael effaith ar y sefyllfa, ond bydd angen data am gyfnod hirach i weld y tueddiad tymor hir.

## Gwaith Ymchwil a Chasgliadau

- 4.7. Am y tro cyntaf, felly, mae nifer yr ail gartrefi a nifer yr unedau gwyliau hunanddarpar wedi dangos gostyngiad dros y misoedd diwethaf.
- 4.8. Mae hyn yn awgrymu bod y cynnydd yn y premiwm a / neu tynhau'r rheoliadau ar unedau gwyliau ar gyfer y dreth fusnes wedi newid y patrwm yn arwyddocaol.
- 4.9. Mae'r patrwm diweddar yma yn ymddangos yn eithaf cyson ar draws y sir, boed hynny mewn cymunedau â chyfran uchel neu chyfran isel o ail gartrefi fel ei gilydd.
- 4.10. Fodd bynnag, mae nifer o ffactorau sy'n effeithio ar benderfyniadau perchnogion eiddo, gan gynnwys newidiadau yn yr amodau cynllunio trwy rym "Erthygl 4".
- 4.11. Mae gwaith ymchwil manwl i'r tueddiadau hyn yn cael eu cynnal gan Uned Wybodaeth ac Ymchwil y Cyngor, ond eu casgliad presennol yw nad oes digon o ddata ar gael ar hyn o bryd i allu dod i farn bendant.
- 4.12. **I grynhoi, roedd y penderfyniad ar lefel y Premiwm ar gyfer 2023/24 yn ganlyniad i waith ymchwil manwl ac ymgynghoriad cyhoeddus cynhwysfawr. Nid oes tystiolaeth yn bodoli ar hyn o bryd fyddai'n cyfiawnhau gosod lefel wahanol ar gyfer y Premiwm yn 2024/25.**

## 5. EITHRIADAU

- 5.1. 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 \(SI 2015/2068\)](#) (fel y'i diwygwyd). 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 preswyllo yn llety'r Lluoedd Arfog	
Dosbarth 5	Safleoedd carafanau ac angorfeydd cychod.	Ail Gartrefi
Dosbarth 6	Annedd y mae'r meddiannaeth yn cael ei gyfyngu gan amod cynllunio— (a) sy'n atal meddiannaeth am gyfnod parhaus o 28 o ddiwrnodau o leiaf mewn unrhyw gyfnod o flwyddyn; (b) sy'n pennu y gellir defnyddio'r annedd ar gyfer gwyliau yn unig; neu (c) sy'n atal deiliadaeth fel unig neu brif breswylfa person.	
Dosbarth 7	Anheddau cysylltiedig â gwaith	

- 5.2. Byddai angen defnyddio Adran 13A o Ddeddf 1992 i gyflwyno unrhyw eithriadau lleol, dewisol. Mater i'r Cabinet yw defnydd Adran 13A, nid yw'n fater sy'n rhaid cael penderfyniad Cyngor llawn.
- 5.3. Felly, gellir ymdrin ag eithriadau fel mewn adroddiad Cabinet ar wahân cyn diwedd Mawrth 2024.

## **6. DEFNYDD Y PREMIWM**

- 6.1. Ers cyflwyno'r Premiwm ar gychwyn blwyddyn ariannol 2018/19, mae'r arian sy'n cael ei gasglu trwy'r Premiwm wedi cael ei osod mewn cronfa benodol, a hynny er mwyn ariannu prosiectau penodol sydd wedi cael eu hamlinellu yn y Cynllun Gweithredu Tai.
- 6.2. Mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn nodi'n glir pa gynlluniau unigol sydd i gael eu hariannu gydag arian y Premiwm.
- 6.3. Mae hyn yn gyson gyda dyhead aelodau'r Cyngor a Llywodraeth Cymru, sy'n nodi disgwyliad, ond nid gorfodaeth, fod yr arian yn cael ei ddefnyddio yn y maes tai.
- 6.4. Mae nifer o'r prosiectau yn y Cynllun Gweithredu Tai yn rhai gellir eu ehangu petai mwy o adnoddau ar gael iddynt. Ar y llaw arall, mae chwyddiant yn golygu fod costau prosiectau adeiladu wedi cynyddu yn sylweddol ers mabwysiadu'r Cynllun Gweithredu Tai yn 2020.
- 6.5. Dros y blynyddoedd diwethaf, yn dilyn y pandemig Covid-19, dod â'r Grant Caledi Llywodraeth Cymru i ben, y pwysau ar deuluoedd yn sgil yr argyfwng costau byw a penderfyniad landlordiaid i ddod â thenantiaethau i ben, mae'r pwysau ar Wasanaeth Digartrefedd y Cyngor wedi cynyddu'n aruthrol.
- 6.6. Byddai pob 50% o gynnydd yn y Premiwm yn cyfrannu oddeutu £3m i'r Gronfa Premiwm Treth Cyngor.
- 6.7. Wrth osod lefel y Premiwm ar gyfer 2023/24 penderfynwyd y byddai'r cynnyrch Premiwm ychwanegol yn cael ei ddefnyddio i gynorthwyo i ymdrin â'r gorwariant sylweddol yn y maes digartrefedd, neu i ddargyfeirio peth o'r cynnyrch presennol at y pwrpasau hyn.
- 6.8. Ar adeg ei fabwysiadu yn 2020, roedd cyfanswm amcangyfrif gost yr holl gynlluniau yn y Cynllun Gweithredu Tai (am y cyfnod 2020/21 – 2026/27) yn £77.1m, gyda £22.9m o hwn yn cael ei ariannu allan o'r Premiwm Treth Cyngor. Ers cymeradwyo'r Cynllun, mae chwyddiant uchel wedi cynyddu amcan bris nifer o'r prosiectau hyn.

## **7. ASESIAD EFFAITH CYDRADDOLDEB**

- 7.1. Fel gyda phob penderfyniad pellgyrhaeddol, rhaid i'r Cyngor 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.
- 7.2. Gwnaed y penderfyniad cyntaf i gyflwyno Premiwm yn Rhagfyr 2016, yn dilyn ystyriaeth o Asesiad Effaith Cydraddoldeb oedd wedi ei gynnal yn unol â'r gofynion statudol sydd ar y Cyngor.
- 7.3. Cwblhawyd Asesiad Effaith Cydraddoldeb cynhwysfawr wrth ystyried cynyddu'r Premiwm ym Mawrth 2021. Ers hynny, daeth y Ddyletswydd Economaidd-gymdeithasol i rym yng Nghymru ar 31 Mawrth 2021, sy'n berthnasol i Gyngor Gwynedd. Mae hyn yn golygu fod rhaid i'r Cyngor, wrth wneud "penderfyniadau strategol" megis penderfynu ar flaenoriaethau a gosod amcanion, ystyried sut y gallai ei benderfyniadau helpu i leihau anghydraddoldebau sy'n deillio o anfantais economaidd-gymdeithasol. Ymddengys y byddai graddfa'r Premiwm ar ail gartrefi ac anheddau gwag hirdymor yn "benderfyniad strategol" yn unol â'r ddyletswydd yma.
- 7.4. Fel nodir yn "Cefndir Deddfwriaethol" uchod, cyflwynwyd y grym i godi premiwm gan y Ddeddf Tai, gyda'r disgwyliad sylfaenol fod y rhai sy'n gallu fforddio mwy nag un eiddo yn cynorthwyo awdurdodau lleol yn ariannol i ymdrin â phroblemau tai yn eu hardaloedd, yn arbennig y rhai mwyaf bregus mewn cymdeithas sy'n methu cael cartref o gwbl.
- 7.5. Wrth benderfynu yn Chwefror 2021 i argymhell i'r Cyngor llawn gynyddu lefel y Premiwm i 100%, ac yna i gynyddu lefel y Premiwm ar ail gartrefi i 150% yn Rhagfyr 2022, nododd aelodau'r Cabinet fod argyfwng tai o fewn y sir. Pwysleisiwyd yr egwyddor fod y Cyngor yn awyddus i drigolion gael cartrefi yn eu cymunedau, i sicrhau cymunedau sydd yn ffynnu. Ategwyd fod tai yn flaenoriaeth ac fod gofyn i sicrhau adnoddau ychwanegol er mwyn gweithredu'r Strategaeth Dai.
- 7.6. Credwn mai nod greiddiol y Premiwm, felly, ydi lleihau anghydraddoldebau sy'n deillio o anfantais economaidd-gymdeithasol.
- 7.7. Mae'r Asesiad Effaith Cydraddoldeb yn adlewyrchu gofynion a datblygiadau diweddar, amgylchiadau newidiol, a chanlyniadau'r ymgynghoriad cynhwysfawr a gynhaliwyd yn 2022.

- 7.8. Canlyniad yr Asesiad Effaith Cydraddoldeb a gwblhawyd yn 2022 wrth osod lefel gyfredol y Premiwm yw fod ychydig o dystiolaeth y byddai cynyddu'r premiwm ar ail-gartrefi yn gwahaniaethau yn erbyn grŵp gwarchoddedig, gyda data yn awgrymu fod perchnogion ail gartrefi yn tueddu i fod yn bobl hŷn ac yn adnabod eu hunain fel Saeson. 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.
- 7.9. Mae honiad wedi ei wneud 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, a bydd effaith bositif os ydi teuluoedd lleol yn gallu fforddio prynu eiddo yn eu hardal leol yn hytrach na gorfod symud i ffwrdd i gael cartref. Mae cydnabyddiaeth fod effaith ariannol negyddol ar bobl sy'n byw tu allan i Wynedd, gyda nifer helaeth ohonynt yn adnabod eu hunain fel Saeson. Yn unol â gofynion Deddf Cydraddoldeb 2010 mae cynyddu lefel y Premiwm yn fodd cymesur o gyflawni nod ddilys, sef ariannu materion yn y maes Tai sy'n mynd i'r afael â peth o'r niwed mae ail gartrefi ac anheddau gwag yn eu hachosi i gymunedau Gwynedd.
- 7.10. Roedd asesiad 2022 hefyd yn dod i gasgliad y byddai'r Premiwm yn cael effaith bositif ar y cyfan ar yr iaith Gymraeg a chydbwysedd cymunedau gan fod cynnyrch y premiwm yn ariannu'r Cynllun Gweithredu Tai sy'n cynorthwyo teuluoedd lleol i brynu tŷ fforddiadwy. Fodd bynnag, nodir fod hyn yn ganlyniad nifer o ffactorau positif a negyddol sy'n effeithio ar yr iaith, sy'n cael sylw mewn nifer o fannau yn yr adroddiad yma a'r atodiadau.

## **8. DEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015**

- 8.1. 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.
- 8.2. Yn unol â gofynion y Ddeddf, mae Cyngor Gwynedd wedi mabwysiadu amcanion llesiant. Tynnir sylw penodol at yr amcanion canlynol:
  - Cymunedau sy'n ffynnu ac yn llewyrchus i'r hir-dymor
  - Trigolion sy'n iach ac yn Annibynnol gyda Safon Bywyd Da
- 8.3. 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.
- 8.4. 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".
- 8.5. 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.
- 8.6. Mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn cynnwys nifer o brosiectau sydd, gyda'i gilydd, yn mynd ati i wireddu'r amcanion hyn.

## **DOGFENNAU CEFNDIR**

1. Gwaith Ymchwil Tai Gwyliau (Rhagfyr 2020)
2. Strategaeth Tai
3. Cynllun Gweithredu Tai
4. Ail Gartrefi – Datblygu Polisiâu Newydd yng Nghymru (Dr Simon Brooks)
5. Ymateb y Cyngor i adroddiad Brooks

## **BARN Y SWYDDOGION STATUDOL:**

### **Swyddog Monitro:**

Fel y nodir yn yr adroddiad mae'n ofynnol i'r Cyngor wneud penderfyniad ar gyfer y flwyddyn ariannol i ddod. Mae'n briodol felly fod penderfyniad ar gyfer Disgowntiau a Premiwm Treth Cyngor yn derbyn ystyriaeth gan y Cyngor llawn. Fe nodir yn yr adroddiad fod proses ymgynghori wedi ei chynnal ar gyfer cynyddu lefel y premiwm i 150% ar gyfer 2022/23. Gan nad yw'r argymhelliad yn gwyro oddi wrth y penderfyniad yma mae'n dderbyniol dod i'r farn nad oes angen ymgynghori eto.

### **Pennaeth Cyllid:**

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