

ADRODDIAD YMCHWILIAD CRAFFU

TAI GWYLIAU A THRETHI

Aelodau'r Ymchwiliad

Y Cynghorydd Eirwyn Williams (Cadeirydd)

Y Cynghorydd Trevor Edwards

Y Cynghorydd Aled Evans

Y Cynghorydd Jason Humphreys

Y Cynghorydd Dyfrig Jones

Y Cynghorydd John Wyn Williams

Y Cynghorydd R H Wyn Williams

Swyddogion

Dafydd Edwards (Pennaeth Cyllid)

Dewi A Morgan (Uwch Reolwr Refeniw a Risg)

Euryl Lloyd Jones (Rheolwr Trethi)

Emyr Edwards (Rheolwr Polisi Strategol Adnoddau)

Nia Davies (Rheolwr Polisi Cynllunio)

Vera Jones (Swyddog arweiniol - craffu)

Eirian Roberts (Swyddog cefnogol)

Cynnwys

Yr Adroddiad
1. Cefndir
2. Cyd-destun
3. Pwrpas yr Ymchwiliad Craffu
4. Prif Weithgaredd yr Ymchwiliad
5. Prif Ganfyddiadau ac Argymhellion yr Ymchwiliad
6. Camau nesaf
Yr Atodiadau
Atodiad 1 – copi llawn o friff yr Ymchwiliad
Atodiad 2 – data a gwybodaeth gefndirol a gyflwynwyd i'r ymchwiliad
Atodiad 3 – diweddariad i'r ffigurau a gyflwynwyd yn yr adroddiad gwreiddiol
Atodiad 4 – nodiadau cyfarfod gyda Prif Brisiwr Cymru, Asiantaeth Brisio
Atodiad 5 – nodiadau cyfarfod <ul style="list-style-type: none">a) ochor Cynlluniob) gwaith ymchwil i'r sefyllfa mewn cynghorau eraill
Atodiad 6 – ymateb Cyngor Gwynedd i ymgynghoriad Technegol Llywodraeth y Cynulliad ar fersiwn draft Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2015 a'r canllawiau ategol i dalwyr trethi nol ym mis Medi 2015.
Atodiad 7 – nodiadau cyfarfod gyda Joanna Valentine, Pennaeth Trethi Lleol o fewn Adran Llywodraeth Leol, Llywodraeth Cymru
Atodiad 8 – copi o ohebiaeth Sir Benfro at Lywodraeth Cymru

1. Cefndir

- 1.1 Cyflwynodd yr Aelod Cabinet Adnoddau (Cyngorydd Peredur Jenkins) nifer o bapurau i gyfarfod paratoi y Pwyllgor Craffu Corfforaethol yn ymateb i gwestiynnau'r pwyllgor ynghylch trethu "ail gartrefi" ac "unedau hunan ddarpar", a'r sefyllfa yng Ngwynedd. Gwelwyd yn glir fod her flynyddol o warchod y sylfaen drethiannol a cholled ariannol yn wyneb eiddo'n symud o'r gyfundrefn Treth Cyngor i Drethi Annomestig.
- 1.2 Gofynnodd yr Aelod Cabinet Adnoddau i'r pwyllgor sefydlu ymchwiliad i graffu'r mater ar ei ran, drwy edrych ar yr hyn sy'n digwydd mewn siroedd eraill, a llunio argymhellion i'w sylw.
- 1.3 Gellir gweld copi o briff llawn yr ymchwiliad yn **Atodiad 1**.

2. Cyd-destun

- 2.1 Mae diffiniad pendant o fewn y gyfraith ar gyfer "Ail Gartrefi", sy'n destun Treth Cyngor, ac "Uned Hunan Ddarpar", sef cartrefi gwyliau sy'n dod o fewn y gyfundrefn Trethi Annomestig – gellir gweld y diffiniadau yn y papurau yn **Atodiad 2**.
- 2.2 Y gofynion cyfreithiol ar gyfer "uned hunan ddarpar" yw ei fod ar gael i'w logi am 140 diwrnod mewn blwyddyn (blwyddyn dreigl), a'i fod wedi ei osod am 70 diwrnod. Noder, nid oes cyfyngiad defnydd yn ôl y gyfraith ar weddill yr amser.
- 2.3 Mae pob annedd yn cychwyn yn y gyfundrefn Treth Cyngor (hyd yn oed os ydynt wedi derbyn caniatad cynllunio ar gyfer annedd newydd fel unedau hunan-ddarpar).
- 2.4 Dros y blynyddoedd diwethaf, mae'r ffigurau sydd i law yn dangos fod nifer o anneddau yn symud o'r gyfundrefn Treth Cyngor i'r gyfundrefn Trethi Annomestig. Gellir gweld y tabl gyda'r wybodaeth yn Atodiad 2, gyda ffigurau diweddaraf wedi eu cyflwyno yn **Atodiad 3**.
- 2.5 Mae effaith ar sylfaen trethiannol a cholled ariannol i'r Cyngor yn wyneb eiddo sy'n symud o'r Gyfundrefn Treth Cyngor i Drethi Annomestig.

3. Pwrpas yr Ymchwiliad Craffu

- 3.1 Pwrpas yr ymchwiliad craffu oedd edrych ar sefyllfa cyngorau eraill yng nghyd-destun trosglwyddiadau o gyfundrefn Treth Cyngor i gyfundrefn Trethi annomestig, gan chwilio am atebion ymarferol er mwyn delio â'r sefyllfa yng Ngwynedd gan atal neu arafu unrhyw drosglwyddo anaddas.
- 3.2 Er mwyn gallu dod i gasgliad, bwriad yr ymchwiliad oedd:
- a) Deall y sefyllfa yng Ngwynedd a'i effaith
 - b) Deall rôl a chyfrifoldebau Swyddfa'r Prisiwr a'u craffu
 - c) Deall rôl a chyfrifoldebau Llywodraeth Cymru a'u craffu (gan roddi mewnbwn annibynnol i ymateb i ymgynghoriad technegol Llywodraeth Cymru i'r maes ar yr un pryd)
 - ch) Ymchwilio i'r sefyllfa mewn cyngorau eraill, gan gynnwys Lloegr, i weld os yw'r un problemau yn bodoli ac i weld os oes unrhyw wersi i'w dysgu ganddynt.
- 3.3 Ffocws yr ymchwiliad oedd yr eiddo hynny sy'n symud o'r gyfundrefn Treth Cyngor i Drethi Annomestig. Nid oedd cyfle o fewn cwmpas yr ymchwiliad hwn i ystyried materion eraill ynghylch y maes.

4. Prif Weithgaredd yr Ymchwiliad

4.1 Cytunwyd ar raglen waith a oedd yn ceisio cyfarch y briff. Roedd sawl elfen gwahanol i'r gwaith, a dymuna aelodau'r ymchwiliad ddiolch i bawb a roddodd o'u hamser i ddod i ateb cwestiynau'r ymchwiliad yng Ngwynedd. Gweler isod grynoded o'r gwaith i ymateb i'r briff.

4.2 Deall y sefyllfa yng Ngwynedd a'i effaith.

Bu cryn waith gan y Pennaeth Cyllid a'i swyddogion yn cyflwyno tystiolaeth er mwyn sicrhau dealltwriaeth aelodau'r ymchwiliad i'r sefyllfa yng Ngwynedd. Cyflwynwyd:

- a) gwybodaeth am y rheolau oedd ynghlwm ag "ail gartrefi" ac "unedau hunan ddarpar" a'r diffiniadau penodol sy'n rhaid eu cwrdd cyn gallu trosglwyddo o un gyfundrefn i'r llall,
- b) data yn dangos y tueddiadau dros y blynyddoedd diwethaf o ran y symudiadau rhwng y gyfundrefn Treth Cyngor a'r Gyfundrefn Trethi Annomestig ac
- c) esboniwyd effaith ariannol y trosglwyddiadau ar y Cyngor.

Yn ogystal, gwelwyd tystiolaeth o ohebiaeth barhaus gan y Cyngor at Lywodraeth Cymru yn rhoi pwysau arnynt i weithredu i dynhau'r rheolau ar gyfer trosglwyddo. Gweler cofnod o'r materion a godwyd yn **Atodiad 2**. Gweler diweddariad o'r ffigurau yn **Atodiad 3**.

4.3 Deall rôl a chyfrifoldebau Swyddfa'r Prisiwr a'u craffu.

Cynhaliwyd cyfweiliad gyda Mr Ritchie Roberts, Prif Brisiwr Cymru /Swyddog Priso, o Asiantaeth Swyddfa Briso. Trwy gyfweiliad â Phrif Brisiwr Cymru cafwyd cyfle i:

- a) sicrhau dealltwriaeth glirach o'r gofynion cyfreithiol sydd ar unigolion sy'n cyflwyno cais cyfreithiol i drosglwyddo anedd i gyfundrefn trethi annomestig,
- b) rôl Swyddfa'r Prisiwr yng nghyd-destun y trosglwyddiadau, sef mai hwy sydd yn penderfynu os yw eiddo yn drosglwyddo o gyfundren Treth Cyngor i gyfundrefn trethi annomestig (ac nid penderfyniad y Cyngor yw hwn)
- c) ddeall a gwerthfawrogi'r cyd-weithio parhaus sydd wedi sefydlu rhwng Cyngor Gwynedd a Swyddfa'r Prisiwr i wirio statws anheddau, gan geisio gwneud yn siwr eu bod ar y rhestr cywir.

Yn ogystal, cadarnhaodd y Prisiwr mai Cyngor Gwynedd yw'r unig awdurdod lleol yng Nghymru oedd wedi mynegi pryder am y maes. Nododd aelodau'r ymchwiliad eu bod wedi gwerthfawrogi amser Prif Brisiwr Cymru yn mynychu'r sgwrs er mwyn sicrhau dealltwriaeth mwy trylwyr o'r sefyllfa a chael cyfle i'w holi ymhellach. Mae cofnod o'r cyfarfod a gynhaliwyd i'w weld yn **Atodiad 4**.

4.4 Deall rôl Cynllunio.

Wrth i'r ymchwiliad fynd yn ei flaen, daeth i'r amlwg fod gwahaniaeth mewn diffiniad a chyfyngiadau a osodir o safbwynt y drefn cynllunio ar eiddo, a'r hyn a osodir gan y gyfundrefn trethiant. Yn y bon, maent yn ddwy gyfundrefn ar wahan sydd heb unrhyw gyswllt yn gyfredol. Er mwyn sicrhau dealltwriaeth glirach gan aelodau'r ymchwiliad, cynhaliwyd cyfweiliad gyda Nia Davies, Rheolwr Polisi Cynllunio i geisio gwell dealltwriaeth o'r gwahanol ddifiniadau. Roedd yr elfen yma yn ychwanegol i'r hyn a ragwelwyd ar ddechrau'r ymchwiliad, ond yn elfen holl bwysig i ddeall y maes a gallu creu argymhellion. Gellir gweld cofnod o'r cyfarfod yn **Atodiad 5**.

4.5 Ymchwilio i sefyllfa Cyngorau eraill.

Derbyniwyd cyflwyniad byr gan y Rheolwr Polisi Strategol Adnoddau ar ganlyniadau ei waith ymchwil i'r sefyllfa mewn cyngorau eraill. Nodwyd, heblaw am ardal y Ddinas yn Llundain ac Ynysoedd Scilly, mai Gwynedd oedd yr uchaf drwy Gymru a Lloegr o ran cyfran ail gartrefi, a bod trafodaethau wedi digwydd yn y gorffennol gyda rhai o'r cyngorau ond nad oedd fawr o ddiddordeb ar y pryd. Gellir gweld cofnod y cyfarfod yn **Atodiad 5**.

4.6 Deall rôl Llywodraeth Cymru a'u Craffu

Bu dwy elfen i'r gwaith yma. Yn gyntaf, bu i aelodau'r ymchwiliad gyflwyno sylwadau annibynnol er ymateb i ymgynghoriad technegol Llywodraeth y Cynulliad ar fersiwn draft Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2015 a'r canllawiau ategol i dalwyr trethi nol ym mis Medi 2015. Gweler **Atodiad 6**.

Yn ogystal, bu i aelodau'r ymchwiliad gyfweld Jo Valentine, Pennaeth Trethi Lleol o fewn Adran Llywodraeth Leol, Llywodraeth Cymru, sydd â chyfrifoldeb am bolisiau a deddfwriaeth eilradd yng nghyd-destun treth Cyngor yng Nghymru. Cafwyd trafodaethau ynghylch y rheolau o amgylch "unedau hunan ddarpar" a'r posibilrwydd o'u newid/addasu. Yn ogystal, cymerwyd y cyfle i drafod gwerth trethiannol busnesau bychain sy'n rhan o gyfundrefn trethi annomestig, a'r trefniadau rhyddhad trethi busnesau bychain cyfredol. Cafwyd diweddariad ar y datblygiadau ar gyfer symud tuag at well cyd-weithio ffurfiol rhwng yr Asiantaeth Brisio er mwyn rhannu gwybodaeth gyda'r cyngorau sydd ar y gweill. Gweler y cofnod yn **Atodiad 7**.

5. Prif Ddarganfyddiadau'r Ymchwiliad, ac argymhellion.

- 5.1 Mae gwaith yr ymchwiliad wedi profi'n hynod o werthfawr i aelodau'r ymchwiliad, yn arbennig o safbwynt sicrhau dealltwriaeth gliriach o'r sefyllfa a'r rheolau, gan gynnwys hefyd ddileu rhai ragfarnau am y maes ar sail diffyg tystiolaeth.
- 5.2 Er mwyn gwireddu'r newidiadau mae'r aelodau craffu yn credu sydd angen eu gwneud, bydd angen newid mewn deddfwriaethau yn y maes, sy'n eithaf heriol i'w cyflawni gan eu bod y tu allan i bwerau uniongyrchol y Cyngor.
- 5.3 Fodd bynnag, mae wedi dod i'r amlwg fod Gwynedd yn llais eithaf unig yn galw am y newidiadau. Mae'r effaith ar Wynedd yn sylweddol uwch na chynghorau eraill Cymru. Mae'n fater llai sylweddol gan gynghorau eraill Cymru, tra bo Cyngor Gwynedd yn ceisio taro balans rhwng twristiaeth, sicrhau tegwch i fusnesau bach lleol, a gwarchod ardaloedd er mwyn gwarchod yr iaith.
- 5.4 Mae'r ymchwiliad wedi adnabod rhywfaint o argymhellion i'r Aelod Cabinet, ond yn cadarnhau nad oes ateb syml i'r sefyllfa. Gwaith parhau i geisio dwyn perswâd/ dylanwad ar eraill ydyw yn y bôn, yn hytrach na sefyllfa lle gall Gwynedd wneud newidiadau ei hun er mwyn newid y sefyllfa.
- 5.5 Cyflwynir yr argymhellion isod.

1. Y Drefn Trethiant.
Darganfyddiadau – <ul style="list-style-type: none">• Bod anghysondeb yn parhau yn y meini prawf ar gyfer gosod unedau hunan-ddarparu, gyda gofynion Gorchymyn 2010 yn nodi 70 diwrnod o wir osod, a gofynion Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi yn nodi 105 diwrnod o wir osod.• Gwynedd yw'r awdurdod sy'n tynnu sylw Llywodraeth Cymru a Swyddfa'r Prisiwr i'r problemau. Yn ddiweddar, mae Cyngor Sir Benfro wedi gohebu gyda Llywodraeth Cymru ar y mater hefyd (gweler Atodiad 8).
Tystiolaeth – <ul style="list-style-type: none">• Mae gwaith llobio/dwyn perswâd gan y Cyngor yn y gorffennol wedi dwyn ffrwyth wrth rwystro'r Llywodraeth rhag llacio'r rheolau (fel y bwriadwyd yn wreiddiol) yng nghydstun rheoliadau i adnabod "unedau hunan ddarpar" go iawn.• Petae mwy nag un awdurdod yn cynnal trafodaethau gyda'r gwahanol asiantaethau yna byddai'n cryfhau'r ddadl.
Argymhelliad i'r Aelod Cabinet – <p>Cysylltu gyda Llywodraeth Cymru (ar yr un pryd a'r mater cynllunio) i barhau i geisio eu perswadio i gysoni meini prawf ar gyfer gosod unedau hunan-ddarpar i gyd-fynd â gofynion Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi, sef 105 diwrnod.</p> <p>Ar yr un pryd dylid ceisio codi ymwybyddiaeth awdurdodau eraill yng Nghymru sydd â phroffil sy'n ymdebygu i Wynedd (o ran proffil ail gartrefi) i geisio codi eu ymwybyddiaeth i'r uchod, gan eu hannog i'n cynorthwyo gyda'r perswadio.</p>

2. Y Drefn Prasio

Darganfyddiadau –

- Mae gwerth trethiannol busnesau bychain yn ymddangos yn isel, yn arbennig o'i gymharu â'r incwm gosod. O ganlyniad, mae'r dreth fusnes a delir yn isel, yn llai na'r bil treth cyngor.
- Mae Swyddfa'r Prisiwr yn cynnal ymarferion gwirio i sicrhau fod anheddau ar y rhestrau cywir i dalu unai Treth Cyngor neu Treth Annomestig. Fodd bynnag, ar adeg o adnoddau'n prinhau roedd yr ymchwiliad yn awyddus i weld fod y broses o wirio unrhyw geisiadau i newid o un drefn i'r llall yn digwydd cyn gynted ag y bo modd, gyda herio digonol.

Tystiolaeth –

- Gwyddus fod incwm "uned hunan gynhaliol" yn rhan o'r fformiwla i geisio adnabod gwerth trethiannol busnesau bychain.
- Mae pob eiddo sydd ar y rhestr trethi annomestig yn destun gwaith ail-brisio hir dymor, gyda gofyn statudol am restr brisio addasedig yn ei le o 1 Ebrill 2017.
- Disgwylir i werth trethiannol eiddo hunan-ddarpar gael ei asesu yn gyffredinol yn uwch.
- Yn y tymor hir, petai hyn yn digwydd, gallai arwain at werth trethiannol eiddo hunan-ddarpar yn cael ei asesu yn gyffredinol uwch, a fyddai yn ei dro, yn ei gwneud yn llai deiniadol o bosib i unigolion wneud cais i drosglwyddo o'r gyfundrefn dreth Cyngor i'r gyfundrefn trethi annomestig.
- Mae cyd-weithio da wedi sefydlu rhwng Cyngor Gwynedd a Swyddfa'r Prisiwr, sy'n sicrhau fod manylion yn cael eu gwirio cyn i anheddau drosglwyddo o'r gyfundrefn Treth Cyngor i'r gyfundrefn Trethi Annomestig.

Argymhelliad i'r Aelod Cabinet –

Er y byddai'n golygu newidiadau gweithio Prydeinig i'r maes, awgrymir y dylid cysylltu gyda Swyddfa'r Prisiwr i drafod y gwaith asesu gwerth trethiannol er mwyn sicrhau gwerth trethiannol teg ar gyfer unedau hunan-ddarpar.

Ceisio cefnogaeth awdurdodau eraill gyda hyn (gweler isod).

3. Y Drefn Cynllunio

Darganfyddiadau –

Yn gyfredol nid oes angen caniatâd cynllunio fel arfer i newid defnydd eiddo o "aelwyd" i "uned hunan-ddarpar" oherwydd, yn nhermau cynllunio defnydd tir, nid yw hynny yn cyfrif fel "newid defnydd perthnasol", h.y. nid oes newid arwyddocaol yn digwydd yn y ffordd y defnyddir yr eiddo.

Tystiolaeth –

- Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarth Defnydd) yn rhoi defnyddiau tir i wahanol grwpiau. Mae defnydd preswyl / tai yng Ngrŵp Dosbarth Defnydd C3.
- Mae angen caniatâd cynllunio ar gyfer sawl math o newid defnydd mewn adeiladau, ee o siop i gaffi er mwyn sicrhau rheolaeth dros effaith defnydd amgen ar dir neu adeiladau cyfagos.
- Yn gyfredol, nid yw'r Gorchymyn yn gwahaniaethu rhwng tai a ddefnyddir yn barhaol a rhai sydd ond yn cael eu defnyddio o dro i dro yn ystod y flwyddyn.
- Byddai'r angen i sicrhau caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd eiddo o un sy'n cael ei ddefnyddio yn barhaol / fel y prif gartref i un sy'n cael ei ddefnyddio yn achlysurol yn ei gwneud yn haws i adnabod y gwahanol fathau o eiddo yng Ngwynedd, ac i sicrhau cofrestru i dalu'r trethiant cywir.
- Trwy lobio, llwyddwyd i ddwyn perswâd i addasu'r Gorchymyn yn Lloegr, ac yna yn ddiweddar iawn yng Nghymru, mewn perthynas â thai aml ddeiliaeth er mwyn sicrhau rheoli defnydd priodol o eiddo.

Argymhelliad i'r Aelod Cabinet –

Cysylltu ymhellach, ar y cyd â'r Aelod Cabinet Cynllunio a Rheoleiddio, gyda Llywodraeth Cymru i geisio eu hannog i newid y Gorchymyn perthnasol fel y bydd angen hawl cynllunio i newid defnydd 'aelwyd' i "uned hunan-ddarpar".

Ceisio cefnogaeth awdurdodau eraill gyda hyn (gweler uchod).

6. Y Camau Nesaf

Mae'r Aelod Cabinet Adnoddau wedi derbyn diweddariadau parhaus trwy gydol cyfnod yr ymchwiliad, ac er y bu oediad cyn cyflwyno'r adroddiad swyddogol i Bwyllgor Craffu Corfforaethol, roedd yr Aelod Cabinet yn ymwybodol o'r cyfeiriad a'r argymhellion drafft.

Ymchwiliad Craffu – Tai Gwyliau a Threthi

Fersiwn 3.00 o'r Sgôp

Cefndir

Mae diffiniadau pendant o fewn y gyfraith ar gyfer "Ail Gartrefi", sy'n destun Treth Cyngor, ac "Uned Hunan Ddarpar", sef cartrefi gwyliau sy'n dod o fewn y gyfundrefn Trethi Annomestig.

Cyflwynodd yr Aelod Cabinet Adnoddau nifer o bapurau i'r cyfarfod paratoi ar 20/05/2015 yn ymateb i gwestiynau'r Pwyllgor Craffu Corfforaethol ynghylch trethu "ail gartrefi" ac "unedau hunan ddarpar", a'r sefyllfa yng Ngwynedd. Gwelwyd yn glir fod her flynyddol o warchod y sylfaen trethiannol a'r gyllideb yn wyneb eiddo'n symud o'r gyfundrefn Treth cyngor i Drethi Annomestig.

Mae'r Aelod Cabinet Adnoddau wedi gofyn i'r pwyllgor sefydlu gweithgor i graffu'r mater ar ei ran, drwy edrych ar yr hyn sy'n digwydd mewn siroedd eraill, a llunio argymhellion i'w sylw.

Ffocws yr ymchwiliad hwn yw'r eiddo hynny sy'n symud o'r gyfundrefn Treth Cyngor i Drethi Annomestig. Ni fyddwn yn ystyried materion eraill ynghylch y maes.

Pwrpas yr Ymchwiliad

Pwrpas yr Ymchwiliad Craffu fydd edrych ar sefyllfa cynghorau eraill yn y cyd-destun uchod gan chwilio am atebion ymarferol er mwyn delio â'r sefyllfa gan atal neu arafu y trosglwyddo.

Er mwyn ein galluogi i wneud hyn bydd angen:

- Deall y sefyllfa yng Ngwynedd a'i effaith
- Deall rôl a chifrifoldebau Swyddfa'r prisiwr a'u craffu
- Deall rôl a chyfrifoldebau Llywodraeth Cymru a'u craffu, (gan roddi mewnbwn annibynnol i ymateb i ymgynghoriad technegol Llywodraeth Cymru i'r maes ar yr un pryd)
- Ymchwilio i'r sefyllfa mewn cynghorau eraill, gan gynnwys Lloegr, i weld os yw'r un problemau yn bodoli ac i weld os oes unrhyw wersi i'w dysgu ganddynt

Cyfnod yr Ymchwiliad

Cychwyn yr ymchwiliad	Medi 2015
Diwedd yr ymchwiliad	Rhagfyr 2015
Adroddiad i sylw'r Pwyllgor Craffu Corfforaethol	3ydd Rhagfyr 2015 neu 4ydd Chwefror 2016
Adroddiad oddi wrth craffu at y Weithrediaeth	Yn fuan yn 2016

Rhaglen

Amlinelliad o'r prif gamau a chyfarfodydd.

Bydd gofyn i'r aelodau wneud gwaith ychwanegol rhwng y cyfarfodydd.

1.	Cyflwyniad gan yr Aelod Cabinet Adnoddau a'r Pennaeth Cyllid i'r cyfarfod agoriadol er mwyn deall y sefyllfa yn glir yng Ngwynedd.	Medi 3ydd
2.	Sesiwn holi ac ateb gyda Swyddfa'r Prisiwr	Hydref 13eg
3.	Sesiwn holi ac ateb gyda'r Llywodraeth	I'w drefnu
4.	Sesiwn holi ac ateb gyda'r Adran Gynllunio er mwyn gallu ystyried a oes opsiynau o ran y drefn gynllunio i allu newid y sefyllfa	I'w drefnu
5.	Cyflwyniad i wybodaeth am siroedd eraill gan gychwyn ystyried, dadansoddi a chrynhoi y wybodaeth a gasglwyd er mwyn cychwyn llunio argymhellion	Tachwedd
6.	Llunio'r adroddiad	
7.	Pwyllgor Craffu Corfforaethol i ystyried yr adroddiad drafft a chyflwyno'r argymhellion i'r Aelod Cabinet	

Cwestiynau'r Pwyllgor Craffu ynglŷn ag Ail Gartrefi a Cartrefi Gwyliau sy'n destun Trethi Annomestig
Diffiniadau

Mae diffiniadau pendant o fewn y gyfraith ar gyfer "Ail Gartrefi", sy'n destun Treth Cyngor, ac "Uned Hunan Ddarpar", sef cartrefi gwyliau sy'n dod o fewn y gyfundrefn Trethi Annomestig.

Diffiniad: "Ail Gartrefi"

Mae'r gyfraith yn nodi fod "Ail Gartref" yn Nghymru yn eiddo **sydd ddim yn unig neu brif breswylfa unigolyn, ac sydd wedi ei ddodrefnu.**

(Mae'r gyfraith hefyd yn rhannu'r ail gartrefi i Ddosbarth A neu Dosbarth B, yn ddibynnol os yw ei feddiant wedi ei wahardd drwy gyfraith am gyfnod parhaus o leiaf 28 diwrnod yn y flwyddyn berthnasol, neu beidio).

Diffiniad: "Uned Hunan Ddarpar"

Mae diffiniad penodol hefyd o "Uned Hunan Ddarpar" o fewn y gyfundrefn Trethi Annomestig. Swyddfa'r Prisiwr sy'n asesu eiddo, ond yn dilyn asesiad o'r fath gall eiddo drosglwyddo i'r gyfundrefn Trethi Annomestig os yw Swyddfa'r Prisiwr wedi eu hargyhoeddi fod y canlynol wedi ei fodloni:

Bydd yr eiddo ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunan ddarpar am gyfnodau sy'n dod i gyfanswm o 140 o ddiwrnodau neu fwy am gyfnod o 12 mis calendr o leiaf **ar ôl** yr asesiad, ac os, yn y 12 mis calendr **cyn** yr asesiad -

- (i) roedd yr eiddo ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunan ddarpar am gyfnodau sy'n dod i gyfanswm o 140 o ddiwrnodau neu fwy; **a**
- (ii) cafodd yr eiddo ei osod felly am gyfnodau sy'n dod i gyfanswm o 70 o ddiwrnodau neu fwy.

Cwestiynau'r Pwyllgor Craffu

i. Beth yw'r darlun sirol o eiddo a gaiff ei osod fel llety gwyliau am gyfran fach o'r flwyddyn, a beth yw eu cyfraniad treth?

Mae cyfanswm o **5,544** ail gartref wedi eu cofnodi o fewn y gyfundrefn Treth Cyngor yng Ngwynedd, a **776** "uned hunan ddarpar" wedi eu cofnodi o fewn y gyfundrefn Trethi Annomestig. Mae **Atodiad A** yn cynnwys dadansoddiad o'r ffigyrau hyn fesul cymuned.

- ii. Pa fath o heriau/cyfleoedd y mae'r darlun hwn yn ei greu i Wynedd?
Wynebier her flynyddol o warchod y sylfaen trethiannol a'r gyllideb yn wyneb eiddo'n symud o'r gyfundrefn Treth Cyngor i Trethi Annomestig, a hynny'n golygu talu llai o dreth.
Byddai codi premiwm ar ail gartrefi yn gyfle i fynd i'r afael â'r dirywiad yn y sylfaen drethiannol.
- iii. A yw'r patrwm o eiddo a gaiff ei osod fel llety gwyliau am gyfran fach o'r flwyddyn yn symud o un gyfundrefn trethi i'r llall (o dreth Cyngor i dreth fusnes) yn parhau? Os ydyw, beth yw ei effaith ar y sylfaen drethiannol ar gyllideb leol?
Mae **Atodiad B** yn dangos nifer yr eiddo sydd wedi symud o'r gyfundrefn Treth Cyngor i'r gyfundrefn Trethi Annomestig ers Ebrill 2006. Noder hefyd bod modd ôl-ddyddio trosglwyddiad yr eiddo o'r gyfundrefn Treth Cyngor, ond nad oes ôl ddyddio i bwrpasau grant i'n digolledu.
- iv. Sut all y Cyngor sicrhau trethi teg ar dai gwyliau a gaiff eu gosod am gyfran fach o'r flwyddyn ar y naill law a gwarchod busnesau bach lleol ar y llaw arall?
Mae'r Cyngor yn gwarchod busnesau bach lleol trwy weithredu cynllun Llywodraeth Cymru a wnelo rhyddhad trethi annomestig busnesau bach, ond os yw eiddo yn cael ei osod am 70 niwrnod, nid oes modd trethu'r eiddo ar gyfer Treth Cyngor.
- v. Beth oedd canlyniad yr ymgynghoriad ar Ganfyddiadau'r Adroddiad ar Effaith Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2010?
Heb ei benderfynu. Ymholwyd ar y mater a gweler llythyr yr Aelod Cabinet dros Adnoddau i Jo Valentine o Is-adran Polisi Cyllid Llywodraeth Cymru dyddiedig 27 Mawrth 2015 ynghyd ag ymateb Jo Valentine i'r llythyr hwnnw, dyddiedig 27 Ebrill 2015.
- vi. Roedd gan y Cyngor bryder ynglŷn ag awydd Llywodraeth Cymru i lacio'r gofynion ar eiddo o'r math sydd dan sylw. Petai Llywodraeth Cymru yn penderfynu llacio'r gofynion, beth fyddai effaith hynny ar y Cyngor, ar berchnogion eiddo a gaiff ei osod am gyfran fach o'r flwyddyn, ac ar weddill trigolion Gwynedd?
Ychwanegu at y pryderon o golli eiddo o Dreth Cyngor i Drethi Annomestig fuasai hynny. Gweler llythyr yr Aelod Cabinet dros Adnoddau dyddiedig 19 Mawrth 2014 anfonwyd i Llywodraeth Cymru mewn ymateb i'r bygythiad o hynny. Noder y gwrthwynebier unrhyw lacio ar y gofynion ac i'r Cyngor mewn ymateb argymhell tynhau y drefn sydd ohoni trwy ymestyn y prawf i 105 niwrnod.
- vii. Pa rymoedd sydd gan y Cyngor i sicrhau cyfraniad trethi teg ar eiddo a gaiff ei osod fel llety gwyliau am gyfran fach o'r flwyddyn?
Gan Llywodraeth Cymru mae'r grym i ddeddfu. Gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio (asgell o Gyllid a Thollau'r Llywodraeth) mae'r grym yng nghyswllt dynodi gwerth trethiannol eiddo ar gyfer asesiad Trethi Annomestig neu ddynodi band Treth Cyngor ar gyfer y drefn Treth Cyngor.
- viii. Pa mor hawdd ydyw i fonitro a sicrhau cyfraniad trethi teg ar eiddo a gaiff ei osod fel llety gwyliau am gyfran fach o'r flwyddyn?

Yr elfen yma, fel yr uchod, yn gyfrifoldeb Asiantaeth y Swyddfa Brisio.

- ix.** A yw'r Cyngor yn ymwybodol o ymatebion Cyngorau eraill a Llywodraeth Cymru i'r mater yma?
Mae ymateb ysgrifenedig cyngorau eraill yn brin ac agwedd ar lafar ddim yn gefnogol iawn i safbwynt Cyngor Gwynedd.

Atodiad A

Nifer yr eiddo sydd wedi eu dynodi fel ail gartrefi at bwrpasau Treth Cyngor, fesul Cymuned:

Cymuned	Treth Cyngor - Ail Gartrefi			Trethi Annomestig
	Dos. A	Dos. B	Cyfanswm	Unedau Hunan Gynhaliol
ABERDARON	0	135	135	31
BEDDGELERT	0	73	73	27
BOTWNNOG	0	44	44	7
BUAN	0	35	35	2
CLYNNOG	1	54	55	13
CRICCIETH	0	79	79	26
DOLBENMAEN	0	66	66	24
LLANAELHAEARN	0	40	40	3
LLANBEDROG	25	155	180	8
LLANENGAN	13	658	671	40
LLANNOR	0	36	36	14
LLANYSTUMDWY	13	50	63	32
NEFYN	11	283	294	32
PISTYLL	0	51	51	15
PORTHMADOG	17	312	329	57
PWLLHELI	0	82	82	8
TUDWEILIOG	0	71	71	13
BANGOR	0	39	39	1
CAERNARFON	0	26	26	7
BETHESDA	0	22	22	2
BETWS GARMON	0	33	33	6
LLANBERIS	1	38	39	5
LLANDDEINIOLEN	0	52	52	10
LLANDWROG	0	42	42	10
BONTNEWYDD	1	4	5	7
Y FELINHELI	0	85	85	6
LLANLLYFNI	0	60	60	2
LLANRUG	160	23	183	11
LLANWENDA	16	15	31	2
WAUNFAWR	31	10	41	4
ABER	0	5	5	0
LLANDYGAI	0	26	26	4
LLANLLECHID	0	8	8	2
PENTIR	0	19	19	4
BALA	0	17	17	6
LLANDDERFEL	0	32	32	16
LLANGYWAIR	0	16	16	2
LLANUWCHLYN	0	21	21	4

LLANYCIL	0	14	14	2
TYWYN	18	203	221	16
BRYNCRUG	44	23	67	7
ABERDYFI	57	328	385	35
ABERMAW	1	145	146	24
DOLGELLAU	0	79	79	20
BRITHDIR & LLANFRACHETH	0	59	59	19
Y GANLLWYD	0	10	10	5
LLANEGRYN	0	11	11	5
LLANELLYD	0	43	43	8
DYFFRYN ARDUDWY	42	84	126	17
LLANFIHANGEL Y PENNANT	1	58	59	5
ARTHOG	4	142	146	13
LLANGELYNIN	0	54	54	11
MAWDDWY	5	42	47	14
PENNAL	18	46	64	7
CORRIS	12	48	60	3
FFESTINIOG	0	141	141	22
LLANBEDR	2	39	41	13
HARLECH	0	124	124	17
LLANFAIR	0	64	64	7
LLANFROTHEN	0	19	19	6
MAENTWROG	0	40	40	7
PENRHYNDEUDRAETH	0	39	39	9
TALSARNAU	0	55	55	9
TRAWSFYNYDD	289	35	324	12
CYFANSWM	782	4762	5544	776

Dosbarth A: Ail Gartref y mae ei feddiant wedi ei wahardd drwy gyfraith am gyfnod parhaus o leiaf 28 diwrnod yn y flwyddyn berthnasol.

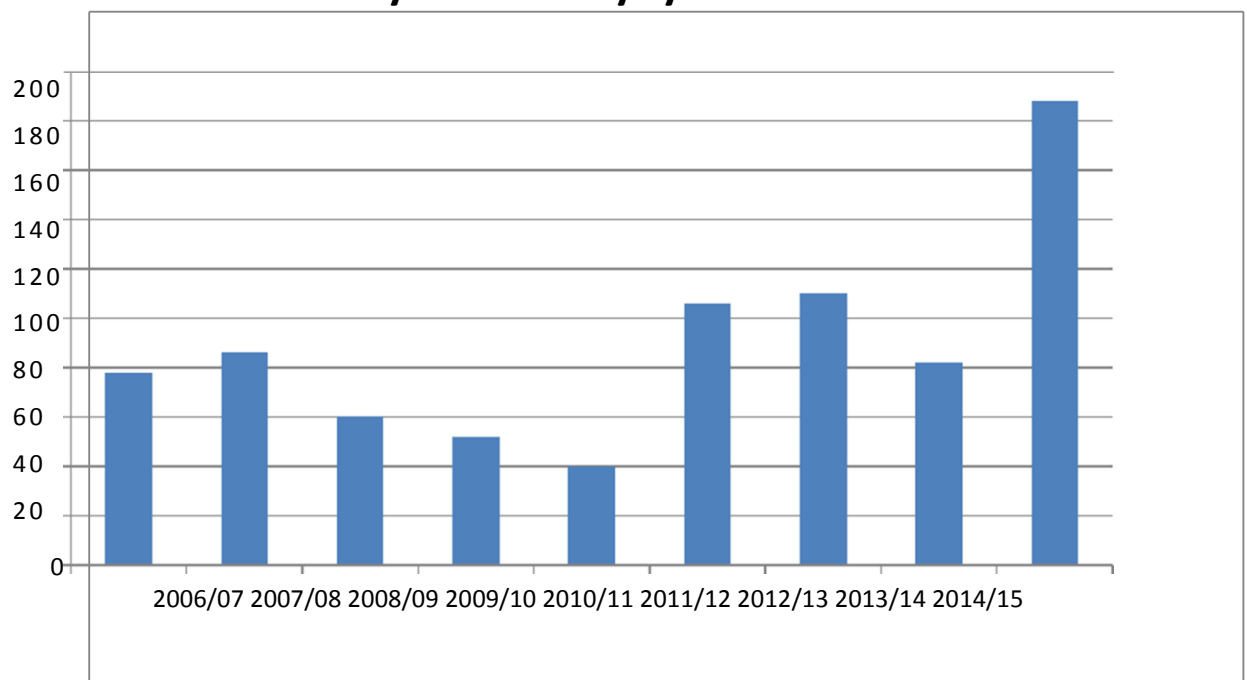
Dosbarth B: Ail Gartref lle nad oes gwaharddiad drwy gyfraith ar ei feddiannu am gyfnod parhaus o leiaf 28 diwrnod yn y flwyddyn berthnasol.

ATODIAD B

Nifer yr unedau domestig sydd wedi eu colli o gyfundrefn Treth Cyngor i'r gyfundrefn Trethi Annomestig ers 1 Ebrill 2006

Blwyddyn	Cyfanswm
Ariannol	Blynyddol
2006/07	78
2007/08	86
2008/09	60
2009/10	52
2010/11	40
2011/12	106
2012/13	110
2013/14	82
2014/15	188
Cyfanswm dros y cyfnod	802

Cyfanswm Blynyddol



Llywodraeth Leol a Chymunedau
Local Government and Communities



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cynghorydd Peredur Jenkins
Aelod y Cabinet ar gyfer Adnoddau
Cyngor Gwynedd
Caernarfon
Gwynedd
LL55 1SH

27 Ebrill 2015

Annwyl y Cynghorydd Jenkins,

TRETH GYNGOR

Diolch am eich llythyr mewn perthynas a'r ymgynghoriad a gyhoeddwyd yn ddiweddar ar eithriadau posibl o bremiwm y Dreth Gyngor ar ail gartrefi. Rwy'n edrych ymlaen at weld eich ymateb manwl maes o law.

Rwy'n deall eich pryderon ynghylch ail gartrefi ac eiddo hunanarlwyo yn eich ardal ac effaith hyn ar sylfaen dreth eich cyngor. Fel y gwyddoch, rydym wrthi'n ymchwilio gyda chyfreithwyr o ran pa welliannau y mae modd eu gwneud i Orchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2010 er mwyn mynd i'r afael a materion a godwyd — mae hyn yn cynnwys pryderon gan y diwydiant twristiaeth, yn ogystal a phryderon awdurdodau lleol. Mae eich swyddogion wedi bod yn ymwneud a'r gwaith hwn, yn yr un modd ag Asiantaeth y Swyddfa Brisio a Chyllid a Thollau Ei Mawrhydi, gydag Adran Gynllunio Llywodraeth Cymru hefyd yn cynghori ar y gwaith hwn. Yn amodol ar gymeradwyo gan y Gweinidog, rydym yn bwriadu cyhoeddi ymgynghoriad technegol yn yr haf ar Orchymyn diwygiedig a chanllawiau ategol.

Yn y cyfamser, rydym wedi trafod gydag Asiantaeth y Swyddfa Brisio ynghylch cymorth ychwanegol y gallant ei roi i'ch cyngor i geisio cyfyngu ar symud ail gartrefi o restr y dreth gyngor i'r rhestr fusnes, ac rwy'n cael ar ddeall bod rhai gwiriadau ychwanegol wedi cael eu gosod.

Rydym yn cydnabod bod gweinyddu effeithiol o Orchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) yn hanfodol o ran gallu'ch cyngor i roi premiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi. Mae Gweinidogion hefyd wedi cael eu hysbysu y bydd cyflwyno'r premiwm yn rhoi ysgogiad ychwanegol i berchnogion ail gartrefi gael eu gwneud yn gyfrifol am ardrethi annomestig yn hytrach na'r dreth gyngor.

Roedd yr ymgynghoriadau diweddar ar bremiymau'r dreth gyngor yn canolbwyntio'n bennaf ar eithriadau posibl y gallai fod eu hangen i'r premiymau, yn hytrach nag ar roi'r premiwm ar waith yn benodol. O ganlyniad, penderfynwyd peidio a chynnwys adran fanwl ar Orchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2010. Bydd yr ymgynghoriad technegol ar y Gorchymyn diwygiedig yn ystyried yn benodol beth yw effaith rhoi premiymau'r dreth gyngor ar waith.

Hefyd dylid nodi na fydd premiymau'r dreth gyngor yn cael eu rhoi ar waith tan 1 Ebrill 2017, ac rydym yn bwriadu adolygu effeithiolrwydd y Gorchymyn diwygiedig i ystyried unrhyw welliannau pellach y mae eu hangen cyn cyflwyno'r premiymau.

Hoffwn ymddiheuro'n ddiffuant am oedi yn ymateb i chi.

Yn gywir

Jo Valentine

Local Government Finance Policy Division / Yr Is-adran Polisi Cyllid Llywodraeth Leol
Welsh Government / Llywodraeth Cymru

Aelod Cabinet Adnoddau Cabinet Member Resources

Y Cynghorydd / Councillor Peredur Jenkins



Gofynnwch am/Ask for: Dafydd L Edwards
(01286) 682668
Ffacs/Fax: (01286) 679589
DafyddLE@gwynedd.gov.uk

Ein Cyf / Our Ref: PJ/DLEJAJ
Eich Cyf / Your Ref:

Joanna Valentine
Pennaeth Polisi Trethiant Lleol
Is-adran Cyllid a Pherfformiad Llywodraeth Leol
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

27 Mawrth 2015

Annwyl Ms Valentine,

TRETH CYNGOR

Diolch am y ddogfen ymgynghorol "Eithriadau o Bremiwm Treth Cyngor ar Ail Gartrefi yng Nghymru". Byddwn yn darparu ymateb cynhwysfawr i'r ymgynghoriad hwnnw maes o law, cyn y dyddiad cau, and hoffwn ddod ag un mater sylfaenol i'ch sylw cyn hynny.

Cefais fy synnu a'm siomi wrth ddarllen y ddogfen gan nad oes unrhyw gyfeiriad ynddo at gasgliadau'r ymgynghoriad blaenorol ar y meini prawf yng Ngorchymyn 2010 (*The Non Domestic Rating (Definition of Domestic Property) Wales Order 2010*) er mwyn penderfynu os mai Treth Cyngor neu treth busnes sy'n briodol i eiddo. Mae cysylltiad amlwg rhwng y diffiniad statudol sydd yn y Gorchymyn a gwarchod y dreth ychwanegol fydd yn cael ei godi trwy'r premiwm, ac mae unrhyw fudd a ddaw o gynyddu'r premiwm yn dibynnu i raddau helaeth ar gryfder a phendantwydd y Gorchymyn.

Mae'n rhesymol, felly, i ddisgwyl y byddai'r mater yma wedi derbyn sylw haeddiannol a phriodol yn yr ymgynghoriad cyfredol a byddwch yn ymwybodol i swyddogion ac aelodau'r Cyngor hwn fanteisio ar pob cyfle i dynnu sylw swyddogion a'r Gweinidog i'r mater yma dros gyfnod o amser. Rwy'n ymwybodol hefyd i swyddogion o'r Cyngor eich hysbysu o'r nifer parhaus o dai sy'n trosglwyddo o'r gyfundrefn Treth Cyngor i dreth busnes.

Roedd y Cyngor yn croesawu'r gofyn yng Ngorchymyn 2010 am 70 niwrnod o wir osod, and rydym yn parhau o'r farn nad yw hynny yn ddigonol, a dymunwn weld cysondeb a maen prawf Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi, sef 105 niwrnod. Yn ychwanegol, rydym wedi galw am addasu'r gyfraith cynllunio fel bod angen caniatad cynllunio cyn symud eiddo o'r stoc tai lleol i faes busnes ers o leiaf Ebrill 2007. Buasem hefyd yn dymuno gweld adolygiad blynyddol o'r caniatad hwnnw.

Swyddfeydd y Cyngor
Caernarfon
Gwynedd LL55 1SH
01766 771000
www.gwynedd.gov.uk

Yn hytrach na darparu coplau llawn o'r holl ohebiaeth sydd wedi eu hanfon atoch ar y mater, mewn ymateb i amrywiol ymgynghoriadau, amgaeaf fel atodiad ddyddiadau'r ohebiaeth a anfonwyd gan y Cyngor, gan ddyfynnu rhannau perthnasol. Hyderaf fod ein pryderon wedi derbyn ystyriaeth fanwl ar y pryd ac y byddant yn parhau i gael, ac y gwelwn ymateb ffafriol trwy dynhau ymhellach ar feini prawf Gorchymyn 2010 fel rhan annatod o'r pwerau newydd. Byddai hynny yn ein galluogi i gyflwyno a gweinyddu premiwm ar sylfaen gadarn, ac yn arf cryf i gynghorau wrth iddynt wireddu nod unrhyw bolisi arfaethedig.

Yn gywir,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peredur Jenkins', with a long horizontal stroke extending to the right.

PEREDUR JENKINS
AELOD CABINET ADNODDAU

Atodiad 1

Ebrill 2007 - Ymgynghoriad Llywodraeth y Cynulliad parthed rhyddhad rhag trethi i fusnesau bychan ar gyfer unedau hunangynhaliol wedi'u gosod yn fasnachol

"... nad yw'r rheoliadau cyfredol o dan y Ddeddf Cynllunio yn ddigonol ar gyfer gwahaniaethu rhwng defnydd trigiannol a defnydd gwyliau a masnachol ... gan fod colli tai preswyl yn gostwng y nifer o dai ar gael ar y

farchnad i'r bobl leol ac yn dwysau y mater fforddiadwy, yn enwedig mewn rhannau arfordirol a gwledig. Mae angen cydlynu'r strategaeth rhwng polisïau tai fforddiadwy, ac ni fuasai'n dderbyniol i hybu perchnogion / prynwyr tai preswyl i dynnu eiddo o'r fath o'r farchnad. Ymhellach, credir fod angen i berchnogion tai preswyl geisio a derbyn caniatad cynllunio cyn addasu defnydd eiddo i fusnes fel unedau hunan-gynhaliol."

30 Fehefin 2009 — ymateb i Bapur Ymgynghorol : CYNIGION I DIWYGIO'R MEINI PRAWF I BENNU ATEBOLRWYDD ANNOMESTIG / Y DRETH CYNGOR AR EIDDO MASNACHOL AR OSOD

Fel man cychwyn, croesawir unrhyw gam i dynhau'r prawf, and yn fwy penodol unrhyw gam i'w gysylltu air gwir ddefnydd. Mae'r symud i ystyried ffactorau dros 3 blynedd i'w groesawu, gan y buasai yn gorfodi rhywgymaint ar ymrwymiad unigolyn neu fusnes i'r fenter, yn hytrach na chipiun un flwyddyn.

Gwelir y ffactor bod rhaid gosod am o leiaf 70 diwrnod ((b) o fewn y papur) yn sicr fel gwelliant (cymerir yn ganiataol y bydd rhaid dangos tystiolaeth bendant o hynny i'r Asiantaeth Brisio). Fodd bynnag, ystyrir mai cyfnod byr ac amherthnasol o ddefnydd blwyddyn gyfan all cwta 2 fis fod yn flynyddol, felly rydym yn argymhell fod y rhan yma o'r prawf newydd yn 3 mis o leiaf (90 diwrnod).

Yn ymarferol, os mai bodloni ffactorau dros gyfnod o 3 blynedd fydd y prawf, sut ymdrinnir a'r dyddiad effeithiol? O ystyried y nod i gyfiwyno biliau amserol, cynllun talu rhesymol, ayyb, buasai unrhyw ol-ddyddio treth yn wrthyn i hynny.

Byddwn awydd mynd ymhellach na'r meini prawf a gynigir, gan ofyn am benderfyniad gan yr awdurdod Lleol (swyddog neu bwyllgor cynllunio) er mwyn caniatâu'r newid defnydd o breswylfa barhaus i fusnes.

9 Hydref 2012 — ymateb i ymgynghoriad ar: "Y DRETH GYNGOR A CHARTREFI GWAG HIRDYMROR YNG NGHYMRU"

Ein prif bryder gyda'r ddeddfwriaeth arfaethedig yw ei fod ddim yn mynd digon pell er mwyn delio gydag ail gartrefi (Ile byddai'r gyfradd safonol o dreth yn parhau'n daladwy) a thai gwyliau (Ile mae lefel sylweddol is o dreth annomestig yn daladwy). Rydym wedi datgan sawl tro eisoes dylai Llywodraeth Cymru ddeddfu er mwyn lleihau'r amwystr a chreu diffiniadau addas ac yn rhoi'r grym i awdurdodau bilio (trwy drefniadau cynllunio a/neu drethiant Lleol) gategoreiddio eiddo o'r fath (C4).

Mae ardrawiad ail gartrefi yn amrywio'n sylweddol rhwng ardaloedd y gwahanol awdurdodau Lleol. Yn yr un modd, mae ffactorau sy'n effeithio'r gallu i werthu / osod eiddo gwag hefyd yn amrywio rhwng rhai ardaloedd o fewn ffiniau awdurdodau unigol (e.e. ardaloedd Abersoch a Blaenau Ffestiniog o fewn tiriogaeth Cyngor Gwynedd). Felly, byddwn yn cefnogi hyblygrwydd i awdurdodau Lleol fedru amrywio'r dreth ychwanegol rhwng gwahanol ardaloedd daearyddol o'u hawdurdod (C7).

Rydym wedi datgan sawl tro eisoes dylai Llywodraeth Cymru ddeddfu er mwyn lleihou'r amwyster a chreu diffiniadau addas ac yn rhoi'r grym i awdurdodau bilio (trwy drefniadau cynllunio a/neu drethiant lleol) gategoreiddio eiddo o'r fath.

Wrth gyflwyno rheoliadau i ganiatou codi treth uwch or gartrefi gwag heb gyfyngu'r howl i gategoreiddio eiddo fel ail gartref, neu fel busnes (4i gwyliau), does dim i rwystro perchennog t9 gwag yn medru rhoi dodrefn yn yr eiddo a dadlau nad yw'n wag!

Mae ardrawiad ail gartrefi yn amrywio'n sylweddol rhwng ardaloedd y gwahanol awdurdodau lleol, ac yng Ngwynedd mae prinder lleoedd i bobl fyw ynddynt, a'r defnydd o ail gartrefi yn gyrru'r prisiau i fyny."

Rydych chi yn ymwybodol fod aelodau a swyddogion o Cyngor Gwynedd ac o Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru wedi codi'r mater hyn gyda Llywodraeth Cymru ar sawl achlysur.

19 Fawrth 2014 — ymateb i Ymgynghoriad ar Ganfyddiadau'r Adroddiad ar Effaith Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2010 (Papur yr IRRV)

Siom sylweddol oedd canfod argymhellion / opsiynau gyda phob un o'r amrediad cul yma'n cynnig llacio'r prawf! Rhestraf isod yr opsiynau yn y drefn mae'r IRRV yn ffafrio fwyaf:

- (1) Opsiwn 4 - Darparu cyfle i'r trethdalwr i gyrraedd y 70 niwrnod tros gyfnod o 5 mlynedd (tebyg i argymhellion WASCO).
- (2) Opsiwn 1 - Caniatau y fiwyddyn orau o ran gosod a hynny o'r 3/5 mlynedd ddiwethaf.
- (3) Opsiwn 5 - Eu bod yn bodloni'r prawf ar unrhyw fiwyddyn tros gyfnod rhestr brisio.
- (4) Opsiwn 3 - Caniatau i drethdalwr ddewis unrhyw gyfnod o 12 mis tros y 5 mlynedd ddiwethaf.
- (5) Opsiwn 2 - Defnyddio cyfartaledd tros y 3/5 mlynedd ddiwethaf.

Nid oes yr un o'r opsiynau uchod yn agos i'r hyn fuasai'r Cyngor yn dymuno gweld. Mae pob un ohonynt yn llacio'r gofyn ac yn ymbellhau oddi wrth argymhellion blaenorol Cyngor Gwynedd.

Yn sylfaenol 'rydym o'r farn fod y maen prawf presennol, sy'n caniatau trin eiddo fel busnes hyd yn oed pe bai heb ei osod am dros 9 mis o'r fiwyddyn, yn Rawer mwy hael na'r diffiniad synnwyr-cyffredin o "fusnes". Byddai unrhyw symudiad tuag at llacio'r rheol ymhellach yn dadwneud y gwelliannau wnaed i'r gyfundrefn mewn ymateb i bwysau gan Gyngor Gwynedd ac eraill dros nifer o flynyddoedd. **Byddai'r opsiynau gerbron yn annheg i drethdaiwyr eraill sy'n gorfod talu'r dreth gyngor yn llawn, yn ogystal ag i "wir" fusnesau twristiaeth sy'n gwneud cyfraniad sylweddol i'r economi lleol ac felly yn teilyngu triniaeth treth fwy ffafriol.**

Yn wir, pe byddai'r gofynion yn cael eu llacio mae'n debyg y byddai yna gategori arall o eiddo fyddai wedyn yn methu cydymffurfio air maen prawf o drwch blewyn, gan arwain at bwysau i llacio'r gofynion ymhellach fyth i gynnwys rheiny hefyd, ac o ganiyniad perygl o golli rheoiaeth ar y sefyllfa yn gyfan gwbl.

Yn hytrach na mynd ar y trywydd anghyfrifol yna, fel isafswm, credwn **dylid ymestyn y prawf o 70 diwrnod i 105 diwrnod o wir osod.** Buasai hynny yn cyd-fynd a gofynion busnesau mewn perthynas a threth yr HMRC; cangen o'r Adran honno o'r Llywodraeth yw'r Asiantaeth Brisio ac mae'r cyfle i gydweithio a chysoni gwybodaeth rhwng un uned a'r Hall yn Iled amlwg ac yn un y dylid manteisio arno.

Ymhellach, fel yn y gorffennol, pwysir unwaith yn rhagor am addasu rheoiaeth cynllunio fei bod angen derbyn caniatad i addasu defnydd eiddo i ail gartref neu eiddo gwyiiau hunan-ddarpar, ac i greu cyswilt rhwng y gyfundrefn trethi a'r defnydd ganiateir yn y drefn cynllunio er mwyn cael gwell rheoiaeth ar y maes yn ei gyfanrwydd.

13 Awst 2014 - RHESTRU EIDDO AR GYFER TRETH CYNGOR NEU TRETH ANNOMESTIG

Rwy'n bryderus (er ehangu'r prawf gan gyfiwyno 70 niwrnod gosod yn 2010) nad yw'r prawf cyfredol yn ddigonol er mwyn osgoi amhriodoideb sylweddol wrth ddsbarthu eiddo.

"Ein prif bryder gyda'r deddfwriaeth arfaethedig yw ei fod ddim yn mynd digon pell er mwyn delio gydag ail gartrefi (Ile byddai'r gyfradd safonol o dreth yn parhau'n daladwy) a thai gwyiiau (Ile mae lefel sylweddol is o dreth annomestig yn daladwy). Rydym wedi datgan sawl tro eisoes dyiai Llywodraeth Cymru deddfu er mwyn Ileihau'r amwyster a chreu diffiniadau addas ac yn rhoi'r grym i awdurdodau bilio (trwy drefniadau cynllunio a/neu drethiant Ileol) gategoreiddio eiddo o'r fath."

"Dyiai'r pier i godi trethi cyngor uwch ar ail gartrefi gynnwys mesurau i wella a thynhau'r meini prawf yng nghyswllt trethiant Ilety gwyliau hunanarlwyo. Rydym yn fodlon lawn i gynorthwyo Llywodraeth Cymru i ddylunio pecyn o fesurau posib yn cynnwys, o bosib, tynhau'r amodau presennol a/neu gysylltu'r amodau a deddfwriaeth cynllunio.

"Yn seiliedig ar y dystiolaeth uchod, credwn yn gryf y byddai cyflwyno'r pwerau hyn ar y cyd air pwerau sydd eisoes wedi'u cynllunio yng nghyswllt eiddo gwag — yn rhoi cynghorau mewn gwell sefyllfa i weithredu mesurau Iliniaru a allai gyfrannu'n bositif tuag at fudd cymunedau. Credwn hefyd eu bod yn mynd law yn llaw a nod Bil Cenedlaethau'r Dyfodol sef diogelu dyfodol cymunedau gan sicrhau eu bod yn cael eu gwarchod rhag y pwysau sy'n bygwth eu hyfywdra a'u goroesiad."

"... fel isafswm, credwn dylid ymestyn y prawf o 70 diwrnod i 105 diwrnod o wir osod. Buasai hynny yn cyd-fynd a gofynion busnesau mewn perthynas a threth yr HMRC; cangen o'r Adran honno o'r Llywodraeth yw'r Asiantaeth Brisio ac mae'r cyfle i gydweithio a chysoni gwybodaeth rhwng un uned a'r llall yn lied amlwg ac yn un y dylid manteisio arno.

Aelod Cabinet Adnoddau
Cabinet Member Resources

Y Cynghorydd / Councillor Peredur Jenkins

Gofynnwch am/Ask for: Dafydd L Edwards
☎(01286) 682668
Ffacs/Fax: (01286) 678962
✉DafyddLE@gwynedd.gov.uk

Ein Cyf / Our Ref: PJ/DLE/AJ
Eich Cyf / Your Ref:



Paul Bryant
Is-adran Cyllid a Pherfformiad Llywodraeth Leol
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

19 Mawrth 2014

Annwyl Mr Bryant,

**YMGYNGHORIAD AR GANFYDDIADAU'R ADRODDIAD AR EFFAITH GORCHYMYN
ARDRETHU ANNOMESTIG (DIFFINIAD O EIDDO DOMESTIG) (CYMRU) 2010**

Diolch yn gyntaf am y cyfle i sylwebu ar yr hyn gyfeirir ato fel Ymgynghoriad ar ganfyddiadau'r adroddiad ar Effaith Gorchymyn Ardreth Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2010. Cyflwynir y llythyr hwn fel ateb swyddogol ar ran Cyngor Gwynedd.

'Rydym yn gwrthwynebu'n gryf unrhyw addasiad(au) fel yr arfaethedig sy'n ymddangos yn dadwneud gwelliannau lwyddwyd i'w gwneud i'r drefn wedi pwysau parhaus Cyngor Gwynedd a chynghorau eraill tros gyfnod hir.

Cyn symud I ymateb yn Hawn mae'n rhaid nodi pryder am ddiffyg cydbwysedd cyffredinol yr ymgynghoriad. Mae'r Cyngor yn Hawn werthfawrogi cyfraniad aliweddol eiddo hunan-ddarpar i'r economi, ac yn cefnogi parhau ymdrin a hwy fel busnesau yn y gyfundrefn drethu. **0** dan drefn o'r fath mae rhaid cael maen prawf ar gyfer gwahaniaethu rhwng busnesau 'go-iawn' (sy'n cyfrannu at dwristiaeth a'r economi leol dros gyfran helaeth o'r fiwyddyn) ac eiddo sydd i bob pwrpas yn dai, and yn cael eu gosod fel llety gwyliau am gyfran fach o'r flwyddyn. Mae'n anochel - beth bynnag yw'r maen prawf - fod rhai eiddo yn mynd i'w fethu o drwch blewyn, ac yn anochel hefyd y byddai perchnogion yr eiddo hynny yn dymuno llacio'r maen prawf. Fodd bynnag, nid yw hynny (na'r ffaith ei fod wedi "denu sylw'r cyfryngau" - chwedl y papur ymgynghorol) yn rheswm digonol ynddo'i hun dros lacio'r gofynion. Dylid ystyried yr effeithiau ehangach a'r cyfiawnhad dros gyflwyno'r maen prawf yn y lle cyntaf.

Mae'r ymateb Hawn isod yn cyfeirio at ddau ymgynghoriad blaenorol gan Lywodraeth Cymru (ac ymatebion Cyngor Gwynedd bryd hynny) sydd unai yn gwbl ymwneud 5'r papur yma neu pherthynas annatod a'r egwyddorion dan sylw.

Cefndir - sefyllfa trethi hyd at 2010

Fel sy'n hysbys, mae Cyngor Gwynedd yn sir sydd a 5,600 o dai sydd wedi'u dynodi yn "prescribed classes" o Adran 12 o Ddeddf Gyllid Llywodraeth Leol 1992, y cyfeirir atynt yn llac fel 'ail gartrefi'.

Ers bodolaeth Cyngor Gwynedd yn 1996 gwnaethpwyd penderfyniad i godi treth cyngor Hawn ar yr ail gartrefi (parhad oedd hynny mewn gwirionedd a'r drefn fabwysiadwyd gan y cyngorau dosbarth cyn ad-drefnu). Dros y blynyddoedd bu pryder wrth i eiddo symud o un gyfundrefn trethi i'r llall (o dreth cyngor i dreth fusnes), a'r effaith negyddol ar y sylfaen drethiannol a'r gyllideb leol.

Ar sail hyn, ac wrth gwrs effaith niweidiol gormodedd o ail gartrefi ar argaeledd stoc tai lleol, gwnaethpwyd pob ymgais ar lefel aelodau etholedig a swyddogion y Cyngor hwn i gael tynhau'r meini prawf a ddefnyddiwyd gan yr Asiantaeth Brisio. Roedd mantais ariannol amlwg i drethdalwr ymgeisio i symud o'r dreth cyngor i dreth fusnes, a thystiolaeth fod hynny yn digwydd yn barhaus tros y blynyddoedd. Ymestynnwyd rhyddhad trethi busnesau bychain yn 2010 (i ryddhad (lawn os yw'r gwerth trethiannol o dan £6,000), gan amlygu fwyfwy y fantais o drosglwyddo, ac fel ymateb i hynny cyhoeddwyd y papur ymgynghorol canlynol.

Papur Ymgynghorol Diwygio'r Meini Prawf i Bennu Atebolwydd Trethi Annomestig ar Eiddo Masnachol ar Osod

Yn 2009 cyflwynwyd y papur uchod gan Lywodraeth Cymru gan ymgynghori ar ychwanegu 70 diwrnod o wir osod eiddo i'r meini prawf. 'Roedd ymateb Cyngor Gwynedd bryd hynny yn croesawu'r datblygiad yma fel gwelliant i'r prawf cynharach, and yn dadlau ei fod yn parhau'n annigonol o ran cyfnod, gan hefyd ddatgan y dylid cyplysu'r maen prawf gyda gwell rheolaeth cynllunio ar newid defnydd eiddo. Roedd elfennau eraill o fewn ein ymateb, gan gynnwys yr angen i amlygu perthynas rhwng y meini prawf a rheoliadau treth incwm.

Cyflwynwyd y newid uchod (70 diwrnod o wir osod eiddo) ar ffurf rheoliadau yn effeithiol o Ebrill 2010. Gwyddom fod tynhau'r meini prawf hyn yn 2010 wedi arwain at adolygu manwi a fwy tebyg i beth fuasai'r Cyngor yn dymuno. Gweler o'r tab/ isod y niter eiddo ddaru drosglwyddo yn 61 i'r dreth cyngor gyda'r angen i ddarparu tystiolaeth gosod i'r Asiantaeth Brisio.

(Hydref - Hydref)	Atodlenni'r Asiantaeth	Treth Cyngor i Dreth Busnes	Treth Busnes i Treth Cyngor	Coiled Net
2010/11	276 - 322	84	81	3
2011/12	323 - 380	119	78	41
2012/13	381 - 432	81	28	53
Cyfanswm:		284	187	97

Ymgynghoriad ar Bwerau Disgresiwn i Awdurdodau Lleol i Gynyddu Treth Cyngor ar Ail Gartrefi

Mae cyswllt amlwg rhwng yr ymgynghoriad diweddar uchod (Hydref 2013) a'r un cyfredol, oherwydd bod y gallu i weithredu unrhyw breimiwm ar ail gartrefi yn ddibynnol ar gryfder a phendrantrwydd y meini prawf ar gyfer gwahaniaethu rhwng ail gartrefi ac eiddo busnes.

'Roedd ymateb Cyngor Gwynedd yn darparu manylion cynhwysfawr, ystadegol am effaith ail gartrefi ar fforddiadwyedd stoc tai, ar gymunedau a'u cynladwyedd, ar fusnesau, ayb, ac ofer fuasai dyblygu hynny fan hyn. Roedd ein ymateb yn argymhell cyflwyno'r pier i godi premiwm ar ail gartrefi er mwyn cyfrannu at leddfu rhai o'r problemau yma, ond yn nodi hefyd y dylid tynhau'r meini prawf presennol yng nghyswllt llety gwyliau, er mwyn osgoi'r posibilrwydd y gallai perchnogion osgoi'r dreth drwy osod eu heiddo am ran fach o'r flwyddyn.

Nid yw Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi ei chasgliadau ynglŷn a hyn eto, ond 'rydym yn bryderus y gallai penderfyniad i lacio'r maen prawf treth fusnes danseilio'r broses o benderfynu ar y ffordd ymlaen o ran gosod premiwm ar ail gartrefi, drwy ei wneud yn ymarferol anodd i osod premiwm p'run bynnag.

Yr Ymgynghoriad yma ar ganfyddiadau adroddiad yr IRRV ar Effaith Gorchymyn Ardreth Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2010

Ar y sail y bu i Gyngor Gwynedd ers tro bellach rannu pryderon gan bwysu ar Lywodraeth Cymru i dynhau'r drefn sydd ohoni, a hynny ar sail nifer o resymau a ffactorau, nid syndod yw i ni edrych ymlaen at ddarganfyddiadau'r IRRV gan ddisgwyl canlyniadau fuasai'n gwarchod ymhellach y drefn treth cyngor. Rydym yn hynod siomedig yn adroddiad yr IRRV a dweud y lleiaf. Yn anffodus ni welwn unrhyw agwedd ffafriol i'r adolygiad o bersbectif trethiant priodol ac effeithiol.

Cyflwynir y ddogfen yn gyntaf gan y Gweinidogion fel rhywbeth oedd angen ymgynghori arno wedi beirniadaeth o'r drefn gan fyd busnes, twristiaeth, ayb. Er yn cyfeirio i "tax base was being eroded" fel sail i symud i dynhau y prawf yn SI 2010 (cyfiwyno'r 70 diwrnod), ymddengys mai pwysau o'r diwydiant ymwelwyr yw gwir sail yr ymgynghoriad yma.

Adroddiad yr IRRV ei hun

Nodir mewn gwahanol rannau i awdurdod lleol awgrymu nad oedd 70 diwrnod yn ddigonol: *"there needed to be a strategic coherence between policies ... not acceptable to encourage owners of residential housing to take such property out of the market" / "the responses from Gwynedd in particular reveal a desire to make qualification more rigorous"*. Er hynny, cyfeiriad yn unig geir i'n safbwynt ac mae agwedd drwy'r adroddiad o blaid ystwytho'r meini prawf, er hwylustod i berchnogion eiddo a'r Asiantaeth Brisio, yn hytrach nac angen i dynhau er cyfiawnder.

Yr Opsiynau

Siom syiweddol oedd canfod argymhellion / opsiynau gyda phob un o'r amrediad cul yma'n cynnig llacio'r prawf! Rhestraf isod yr opsiynau yn y drefn mae'r IRRV yn ffafrio fwyaf:

- (1) Opsiwn 4 - Darparu cyfle i'r trethdalwr i gyrraedd y 70 niwrnod tros gyfnod o 5 mlynedd (tebyg i argymhellion WASCO).
- (2) Opsiwn 1 - Caniatau y flwyddyn orau o ran gosod a hynny o'r 3/5 mlynedd ddiwethaf.
- (3) Opsiwn 5 - Eu bod yn bodloni'r prawf ar unrhyw flwyddyn tros gyfnod rhestr brisio.
- (4) Opsiwn 3 - Caniatau i drethdalwr ddewis unrhyw gyfnod o 12 mis tros y 5 mlynedd ddiwethaf.
- (5) Opsiwn 2 - Defnyddio cyfartaledd tros y 3/5 mlynedd ddiwethaf.

Nid oes yr un o'r opsiynau uchod yn agos i'r hyn fuasal'r Cyngor yn dymuno gweld. Mae pob un ohonynt yn llacio'r gofyn ac yn ymbellhau oddi wrth argymhellion blaenorol Cyngor Gwynedd.

Yn sylfaenol 'rydym o'r farn fod y maen prawf presennol, sy'n caniatáu trin eiddo fel busnes hyd yn oed pe bai heb ei osod am dros 9 mis o'r fiwyddyn, yn llawer mwy hael na'r diffiniad synnwyr-cyffredin o "fusnes". Byddai unrhyw symudiad tuag at lacio'r rheol ymhellach yn dadwneud y gwelliannau wnaed i'r gyfundrefn mewn ymateb i bwysau gan Gyngor Gwynedd ac eraill dros nifer o flynyddoedd. **Byddai'r opsiynau gerbron yn annheg i drethdalwyr eraill sy'n gorfod talu'r dreth gyngor yn Hawn, yn ogystal ag i "wir" fusnesau twristiaeth sy'n gwneud cyfraniad syiweddol i'r economi lleol ac felly yn teilyngu triniaeth treth fwy ffafriol.**

Yn wir, pe byddai'r gofynion yn cael eu llacio mae'n debyg y byddai yna gategori arall o eiddo fyddai wedyn yn methu cydymffurfio a'r maen prawf o drwch blewyn, gan arwain at bwysau i lacio'r gofynion ymhellach fyth i gynnwys rheiny hefyd, ac o ganlyniad perygl o golli rheolaeth ar y sefyllfa yn gyfan gwbl.

Yn hytrach na mynd ar y trywydd anghyfrifol yna, fel isafswm, credwn **dylid ymestyn y prawf o 70 diwrnod i 105 diwrnod o wir osod.** Buasai hynny yn cyd-fynd a gofynion busnesau mewn perthynas a threth yr HMRC; cangen o'r Adran honno o'r Llywodraeth yw'r Asiantaeth Brisio ac mae'r cyfle i gydweithio a chysoni gwybodaeth rhwng un uned a'r llall yn lied amlwg ac yn un y dylid manteisio arno.

Ymhellach, fel yn y gorffennol, pwysir unwaith yn rhagor am addasu rheolaeth cynllunio fel bod angen derbyn caniatad i addasu defnydd eiddo i ail gartref neu eiddo gwyliau hunan-darpar, ac i greu cyswllt rhwng y gyfundrefn trethi a'r defnydd ganiateir yn y drefn cynllunioer mwyn cael gwell rheolaeth ar y maes yn ei gyfanrwydd.

Yn gywir,



PEREDUR JENKINS
AELOD CABINET ADNODDAU

ATODIAD 3
DIWEDDARIAD I'R DATA A GWYBODAETH

Nifer yr eiddo sydd wedi eu dynodi fel ail gartrefi at bwrpasau Treth Cyngor, fesul Cymuned:

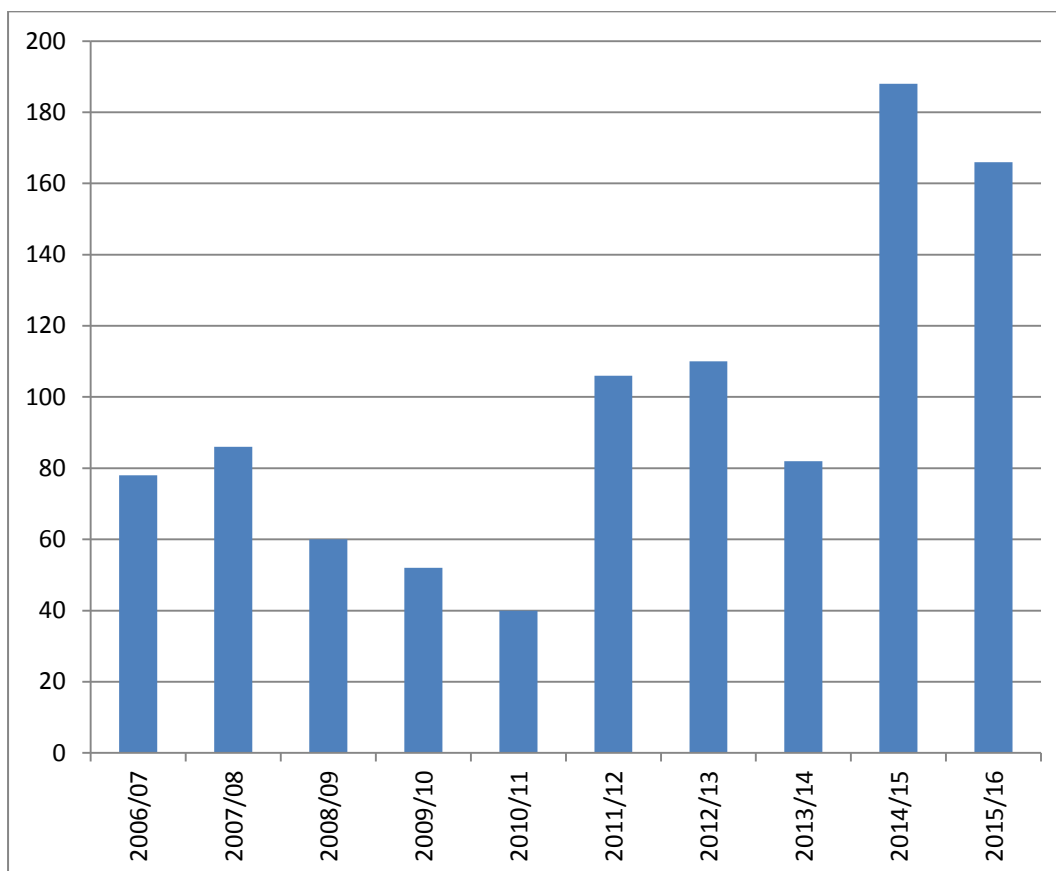
Cymuned	Treth Cyngor - Ail Gartrefi			Trethi Annomestig
	Dos. A	Dos. B	Cyfanswm	Unedau Hunan Gynhaliol
ABERDARON	0	137	137	34
BEDDGELERT	0	80	80	40
BOTWNNOG	0	45	45	9
BUAN	0	33	33	4
CLYNNOG	1	59	60	13
CRICCIETH	0	90	90	43
DOLBENMAEN	0	68	68	26
LLANAELHAEARN	0	41	41	3
LLANBEDROG	25	159	184	11
LLANENGAN	2	687	689	47
LLANNOR	0	37	37	20
LLANYSTUMDWY	12	52	64	35
NEFYN	13	284	297	29
PISTYLL	0	50	50	15
PORTHMADOG	18	311	329	65
PWLLHELI	0	79	79	11
TUDWEILIOG	0	68	68	12
BANGOR	0	47	47	3
CAERNARFON	0	30	30	9
BETHESDA	0	22	22	3
BETWS GARMON	0	31	31	6
LLANBERIS	2	41	43	4
LLANDDEINIOLEN	0	50	50	12
LLANDWROG	0	49	49	11
BONTNEWYDD	1	5	6	8
Y FELINHELI	0	85	85	4
LLANLLYFNI	0	57	57	4
LLANRUG	157	25	182	20
LLANWENDA	12	21	33	2
WAUNFAWR	25	19	44	3
ABER	0	5	5	0
LLANDYGAI	0	24	24	3
LLANLLECHID	0	8	8	2

PENTIR	0	21	21		19
BALA	0	21	21		7
LLANDDERFEL	0	34	34		17
LLANGYWAIR	0	16	16		3
LLANUWCHLYN	0	21	21		7
LLANYCIL	0	13	13		10
TYWYN	18	203	221		16
BRYNCRUG	42	23	65		7
ABERDYFI	57	322	379		48
ABERMAW	1	150	151		24
DOLGELLAU	0	81	81		27
BRITHDIR & LLANFACHRETH	0	60	60		21
Y GANLLWYD	0	10	10		7
LLANEGRYN	0	16	16		4
LLANELLYD	0	37	37		12
DYFFRYN ARDUDWY	37	87	124		22
LLANFIHANGEL Y PENNANT	1	57	58		6
ARTHOG	4	144	148		17
LLANGELYNIN	0	50	50		16
MAWDDWY	5	43	48		15
PENNAL	18	43	61		7
CORRIS	12	46	58		0
FFESTINIOG	0	152	152		26
LLANBEDR	2	41	43		22
HARLECH	0	137	137		15
LLANFAIR	0	68	68		10
LLANFROTHEN	0	16	16		6
MAENTWROG	0	44	44		7
PENRHYNDEUDRAETH	0	35	35		10
TALSARNAU	0	51	51		10
TRAWSFYNYDD	292	33	325		14
CYFANSWM	757	4874	5631		943

Nifer yr unedau domestig sydd wedi eu colli o gyfundrefn Treth Cyngor i'r gyfundrefn Trethi Annomestig ers 1 Ebrill 2006

Blwyddyn Arianol	Cyfanswm Blynyddol
2006/07	78
2007/08	86
2008/09	60
2009/10	52
2010/11	40
2011/12	106
2012/13	110
2013/14	82
2014/15	188
2015/16	166
Cyfanswm dros y cyfnod	968

CYFANSYMLIAU BLYNYDDOL



Ymchwiliad Craffu – Tai Gwyliau a Threthi
Nodiadau Cyfarfod 13 Hydref, 2015

Presennol: Y Cynghorwyr:- Trevor Edwards, Aled Evans, Jason Humphreys, Eirwyn Williams (Cadeirydd), John Wyn Williams ac R.H.Wyn Williams.

Swyddogion:- Dewi Morgan (Uwch Reolwr – Refeniw a Risg), Vera Jones (Rheolwr Gwasanaethau Democrataidd), Geraint Evans (Uwch Swyddog Trethi Annomestig) ac Eirian Roberts (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Hefyd:- Richie Roberts, Prif Brisiwr Cymru (ar gyfer eitem 1 isod).

Ymddiheuriad: Y Cyngorydd Dyfrig Jones.

	Eitem
1.	Trafodaeth gyda Phrif Brisiwr Cymru
	<p>Croesawyd Richie Roberts, Prif Brisiwr Cymru, i'r cyfarfod.</p> <p>Esboniwyd y cyd-destun, a gwahoddwyd Prif Brisiwr Cymru i ymateb i gyfres o gwestiynau gan yr aelodau, sef:-</p> <p><i><u>1. Pa mor gadarn yw'r dystiolaeth sy'n dderbyniol i Swyddfa'r Prisiwr er mwyn caniatáu trosglwyddiad o fod yn eiddo domestig i fod yn lety gwyliau?</u></i></p> <p>Mae'n rhaid i unrhyw drosglwyddiad fodloni'r meini prawf statudol. Rydym yn disgwyl gweld bwriad i osod eiddo am 140 diwrnod yn ystod y flwyddyn ddilynol, ond rhaid inni dderbyn gair y perchnogion fel tystiolaeth; mae bron yn amhosib cael tystiolaeth gadarn o 'fwriad'. Fodd bynnag, rydym yn gwirio a yw'r eiddo ar wefan gosod dilys ac a oes trefniadau i'w osod wedi'u derbyn. Rydym yn gwirio a gafodd yr eiddo ei osod yn fasnachol am 70 diwrnod yn y 12 mis calendr cyn yr asesiad. Rydym hefyd yn anfon ffurflen statudol, gyda chosbau os na chaiff ei llenwi'n gywir. Rhaid i berchnogion yr eiddo ddatgan yr incwm a'r costau o'r eiddo a byddwn yn eu dadansoddi i sicrhau ein bod yn fodlon. Ni fyddwn yn trosglwyddo eiddo heb gynnal y profion hyn. Pan dderbyniwn gais, byddwn yn gofyn i Gyngor Gwynedd gynnal rhai gwiriadau cefndirol i sicrhau fod hwn yn fusnes dilys. Cyfrifoldeb y perchnogion yw llofnodi'r ddogfen gyfreithiol hon fel datganiad cywir am eu sefyllfa (yn yr un modd â hawliadau am fudd-dal ac ati).</p> <p><i><u>2. Mae'r canllawiau yn dweud bod yn rhaid i drethdalwyr wedyn gyflenwi tystiolaeth o argaeledd a gosodiadau gwirioneddol, ac incwm</u></i></p>

sy'n deillio o osodiadau, bob blwyddyn. Pa dystiolaeth sy'n cael ei ddarparu gan y trethdalwr i gefnogi'r ffigyrau hyn? Pa adnoddau sydd gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio i wirio'r dystiolaeth yma?

Mae'n rhaid llenwi'r ffurflen statudol sy'n hir ac yn fanwl, ac ni fyddwn yn symud unrhyw eiddo i Ardrethu Annomestig (NDR) heb y ffurflen hon. Mae'r adnoddau sydd ar gael yn brin, sy'n golygu ein bod yn gorfod gweithio yn fwy effeithlon. Yn ymarferol nid yw'n ofynnol i drethdalwyr gyflwyno tystiolaeth eu bod yn cydymffurfio yn flynyddol, ond mae gofyniad cyfreithiol clir yn bodoli i berchnogion adrodd am unrhyw newidiadau. Mae'r holl berchnogion yn cael eu hysbysu am hyn wrth iddynt wneud cais am drosglwyddiad. Rwy'n cyfeirio eto at gyfrifoldeb y perchnogion mewn perthynas â'r datganiad cyfreithiol.

3. Mae gofyniad statudol ar gyfer ailbrisio bob 5 mlynedd, sy'n golygu bod y manylion yn cael eu ceisio ar gyfer yr ailbrisio cyffredinol hwn, ond a ydych wedi ymrwmo i adolygu rheolaidd (yn flynyddol yn ddelfrydol) o'r achosion hyn?

Nid oes gennym adnoddau i gynnal gwiriadau blynyddol, ond eto mae'r cyfrifoldeb ar berchennog yr eiddo i ddatgan unrhyw newidiadau mewn amgylchiadau a allai olygu nad ydynt yn gymwys am NDR.

4. Oes gan y Cyngor unrhyw hawl apêl pan fydd Eiddo yn trosglwyddo?

Atebwyd y cwestiwn hwn wrth ateb cwestiwn 1, yn y cyfeiriad at y cydweithio sy'n digwydd wrth gynnal gwiriadau ar eiddo sy'n trosglwyddo, gan fod symudiadau yn digwydd y naill ffordd a'r llall.

5. Newidiodd Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2010 y diffiniad o eiddo sydd ddim yn eiddo domestig at bwrpasau trethiant. Pa effaith gafodd y newidiadau hyn ar gyflymder y trosglwyddiad?

Y prif wahaniaeth a ddigwyddodd yn 2010 yng Nghymru yw fod yn rhaid i'r eiddo fod wedi'i osod cyn ei drosglwyddo. Yn flaenorol (ac fel sy'n parhau yn Lloegr), yr oedd bwriad i osod yn ystod y flwyddyn i ddod yn ddigonol.

Gofynnwyd a oedd awdurdodau lleol eraill wedi codi'r un materion gydag Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VAO), ac atebodd y Prisiwr mai Cyngor Gwynedd yw'r unig awdurdod lleol yng Nghymru sydd wedi adrodd bod trosglwyddo eiddo hunanddarpar yn fater o bryder.

6. Os bydd y Cyngor yn darganfod eiddo sydd wedi ei restru fel llety gwyliau ond ei fod yn amau nad yw yn cydymffurfio â'r diffiniad

cyfreithiol, a fyddai Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn barod i weithredu i'w drosglwyddo yn ôl i fod yn annedd ddomestig?

Nid oes gennym adnoddau digonol i fynd ati ein hunain i chwilio am y newidiadau hyn, ond os bydd unrhyw un yn rhoi gwybod i ni, boed y Cyngor neu unrhyw un arall, byddwn yn ymchwilio i ganfod y gwirionedd a gweithredu yn unol â hynny, gan weithio gyda Chyngor Gwynedd bob amser.

7. Mae gan y Cyngor ffigyrau i ddangos sawl eiddo y mae Swyddfa'r Prisiwr wedi caniatáu eu trosglwyddo bob blwyddyn. Oes ffigyrau ar gael am y nifer y mae Swyddfa'r Prisiwr wedi eu gwrthod bob blwyddyn? Byddai'r ffigyrau hyn yn gymorth i ddangos os mai mwy o berchnogion eiddo sy'n gofyn am drosglwyddiad erbyn hyn, neu os mai Swyddfa'r Prisiwr sy'n fwy parod i'w caniatáu (e.e. oherwydd fod torri adnoddau yn golygu nad oes modd iddynt ymchwilio mor drwyadl).

Nac oes, does gennym ddim ffigurau hollol gywir. O'ch safbwynt chi, mae cynnydd net yn nifer yr eiddo sy'n trosglwyddo'r ffordd anghywir. Ar hyn o bryd credaf fod oddeutu 850 o eiddo hunanddarpar wedi trosglwyddo i fod yn NDR. Fe wna i gadarnhau ar ôl imi wirio'r union ffigurau.

8. Mae gan y mwyafrif helaeth o eiddo sydd wedi trosglwyddo i ardrethol busnes werth ardrethol gymharol fach ac fel y cyfryw maent yn gymwys i gael rhyddhad ardrethol i fusnesau bach o 100%. Rydym wedi gweld bod rhai o'r gosodiadau yn ystod y cyfnod yn gallu gwireddu incwm wythnosol o £1,000 ac eto mae'r gwerth ardrethol yn ymddangos i aelodau fel petae'n disgyn yn fyr iawn o'r lefel sy'n gymesur â'r incwm am y cyfnod hwnnw. Yn fras pa ffactorau sy'n cael eu hystyried wrth gyfrifo gwerth ardrethol?

Cyfrifir y gwerth ardrethol ar amcangyfrif o'r incwm adeg y trosglwyddo, ac mae'n cael ei bennu tan yr ailbrisiad cyffredinol nesaf. Bydd yr ailbrisiad nesaf yn digwydd yn 2017.

Yn ôl y rheoliadau, rhoddir rhyddhad ardrethol i fusnesau bach, ac ni allwn wrthod na gwahaniaethu rhwng un anheddiad ac un arall.

9. Oes gan y Cyngor unrhyw bwerau "plismona"? Sut byddai Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn edrych ar ymarferiad gan y Cyngor i atgoffa pob eiddo sydd wedi trosglwyddo i ddarparu'r wybodaeth angenrheidiol i'r VOA?

Rydym yn ddibynnol ar gael perthynas waith dda gyda'r awdurdodau bilio. Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad os ydych yn dymuno

cynnal ymarferiad atgoffa, ond nid oes gan y Cyngor unrhyw bwerau "plismona". Dim ond atgoffa perchnogion i adrodd am unrhyw newidiadau y gall y Cyngor ei wneud.

10. Mae llawer o'r llwyddiant i gynnal sylfaen cywir ar gyfer trethi lleol yn dibynnu ar rannu gwybodaeth yn dda. Mae'r cwestiwn yma yn ddeublyg:

i. Mae wedi cael ei awgrymu y byddai hyrwyddo perthynas agos ag HMRC gan y VOA yn annog cyflwyno data o ansawdd er mwyn sicrhau gwerth ardrethol cywir. A yw Asiantaeth y Swyddfa Brisio (sy'n adain o'r HMRC) yn mynd ati i rannu a chymharu wybodaeth a gyflwynwyd gyda'u chydweithwyr yn HMRC.

Byddai gwella'r cyfathrebu yn ein cynorthwyo – rhan o'r broblem yw pam ein bod wedi casglu'r wybodaeth yn y lle cyntaf.

ii. Mae gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio a'r Cyngor ill dau nod gyffredin o gyflawni Rhestrau Prisio cywir, a biliau cywir yn deillio o hynny. Fodd bynnag, awgrymwyd i'r Gweithgor fod rhannu data ar hyn o bryd yn golygu Cynghorau yn anfon gwybodaeth i Asiantaeth y Swyddfa Brisio (e.e. holl fanylion eiddo sydd ar fin trosglwyddo), ac nad yw'r VOA yn dueddol o gydgyfnewid. Heb os bydd yna reswm da pam nad yw'r Asiantaeth Brisio mewn sefyllfa i wneud hynny a byddwn yn ddiolchgar am eich sylwadau?

Mae'r cydweithio rhwng yr Asiantaeth Brisio a Chyngor Gwynedd yn arbennig o dda, ac mae'r berthynas wedi datblygu ymhellach na chynghorau eraill.

Diolchwyd i'r Prif Brisiwr am ateb cwestiynau'r aelodau.

Ymchwiliad Craffu – Tai Gwyliau a Threthi
Nodiadau Cyfarfod 9 Rhagfyr, 2015

Presennol: Y Cyngorwyr:- Trevor Edwards, Aled Evans, John Wyn Williams ac R.H.Wyn Williams (a ddewiswyd i gadeirio yn absenoldeb y Cadeirydd).

Swyddogion:- Dafydd Edwards (Pennaeth Cyllid), Emyr Edwards (Rheolwr Polisi Strategol Adnoddau), Euryl Lloyd Jones (Rheolwr Trethi), Nia Davies (Rheolwr Cynllunio - Polisi), Vera Jones (Rheolwr Gwasanaethau Democrataidd) ac Eirian Roberts (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Hefyd yn bresennol:- Y Cyngorydd Peredur Jenkins (Aelod Cabinet Adnoddau).

Ymddiheuriadau: Y Cyngorwyr Jason Humphreys, Dyfrig Jones ac Eirwyn Williams.

Trafodwyd eitemau 4 a 5 ar y rhaglen yn gyntaf, er mwyn rhyddhau rhai swyddogion.

	Eitem
3.	Canlyniadau gwaith ymchwil i'r sefyllfa mewn cynghorau eraill
	<p>Derbyniwyd cyflwyniad byr gan y Rheolwr Polisi Strategol Adnoddau ar ganlyniadau ei waith ymchwil i'r sefyllfa mewn cynghorau eraill, gan gynnwys Lloegr, i weld a yw'r un problemau yn bodoli ac i weld oes unrhyw wersi i'w dysgu ganddynt.</p> <p>Dosbarthwyd tabl yn rhestru'r 20 cyngor drwy Gymru a Lloegr sydd â'r nifer uchaf o ail gartrefi fel canran o dai trethadwy, ac felly'n debygol o fod yn debyg i Wynedd o ran proffil ail gartrefi.</p> <p>Nododd y Rheolwr Polisi Strategol Adnoddau:-</p> <ul style="list-style-type: none">• Heblaw am "City of London" (sef rhan penodol o ganol Llundain) ac Ynysoedd Scilly, mai Gwynedd oedd yr uchaf drwy Gymru a Lloegr o ran y gyfran o ail gartrefi.• Bod y sefyllfa wedi ei grynhoi mewn ardaloedd penodol o Wynedd, gyda nifer llawer uwch o ail gartrefi mewn rhai rhannau o'r sir.• Bod Cumbria wedi llunio adroddiad am y sefyllfa tai haf yn gyffredinol, oedd yn cyfeirio at y ffaith ei bod yn rhy hawdd trosglwyddo o'r gyfundrefn dreth gyngor i'r gyfundrefn dreth fusnes, ond tystiolaeth anecdotaidd ydoedd ac nid oedd yna unrhyw beth meintiol ar gael sy'n cadarnhau'r union sefyllfa yn Lloegr.• Bod y "Taylor Review" ar gyfer y llywodraeth Lafur ddiwethaf wedi edrych ar broblemau ardaloedd gwledig, ac er iddynt sôn bod y trosglwyddiadau o'r naill gyfundrefn i'r llall yn digwydd, 'roedd hynny'n seiliedig ar brofiad un ardal (Cernyw) yn hytrach na thystiolaeth ehangach. Fodd bynnag, 'roeddent wedi awgrymu y byddai'r datrysiaid i'w gael drwy'r cyfundrefnau cynllunio, yn hytrach na'r drefn drethi. <p>Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd:-</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Y codwyd y mater hwn gyda chynghorau eraill yn flaenorol, ac er na chafwyd unrhyw gefnogaeth ganddynt, y gallai fod yn fuddiol ail-agor y drafodaeth honno. • Y byddai caniatáu ychydig o ddisgownt treth cyngor ar ail gartrefi yn ei gwneud yn haws cadw golwg ar nifer yr anheddau sy'n trosglwyddo i'r gyfundrefn treth fusnes. • Mae'n debygol y bydd modd codi mwy na 100% o dreth ar ail gartrefi yn y dyfodol, ond 'roedd peryg' y gallai hynny annog mwy o bobl i drosglwyddo i'r gyfundrefn treth fusnes. • Bod y Cyngor hwn wedi pwysu y dylai perchnogion orfod cyflwyno tystiolaeth flynyddol bod eiddo wedi'i osod yn fasnachol fel llety hunan ddarpar am 70 diwrnod yn y 12 mis calendr blaenorol, ond 'roedd y llywodraeth yn dod dan bwysau hefyd gan fudiadau sy'n dymuno llacio'r rheolau, a byddai hynny'n ei gwneud yn rhy hawdd i bobl drosglwyddo i'r gyfundrefn treth fusnes. <p><u>Camau Gweithredu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cysylltu â 3-4 awdurdod arall yng Nghymru sy'n ymdebygu i Wynedd o ran proffil ail gartrefi, e.e. Môn, Ceredigion a Phenfro, i godi eu hymwybyddiaeth ynglŷn â'r broblem ac i geisio ail-agor y drafodaeth (<i>y cam gweithredu hwn i'w gyplysu gyda'r ail gam gweithredu o dan eitem 4 isod</i>). • Gofyn i'r Prisiwr ddarparu gwybodaeth ynglŷn â nifer y trosglwyddiadau yn y siroedd hynny fel y gellir cyflwyno tystiolaeth o'r golled ariannol i'r cynghorau dan sylw.
--	--

	Eitem
4.	Yr ochr gynllunio
	<p>Cynhaliwyd sesiwn holi ac ateb gyda'r Rheolwr Cynllunio – Polisi er mwyn gallu ystyried a oes opsiynau o ran y drefn gynllunio i ddylanwadu ar y sefyllfa.</p> <p>Ymatebodd y Rheolwr Cynllunio i'r cwestiynau isod, sef:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u><i>Oes modd cadarnhau beth yw'r sefyllfa gyfredol (o safbwynt Cynllunio) pan fo tŷ haf (ail gartref i ddefnydd perchennog) yn newid defnydd i fod yn uned hunan-ddarpar?</i></u> <p>Yn ôl y ddeddf cynllunio, rhaid i unrhyw beth sydd eisiau caniatâd cynllunio fod yn 'datblygiad' ac os nad yw'n disgyn o fewn y diffiniad o ddatblygiad, nid yw'n disgyn o dan y ddeddf. Mae 'datblygiad' yn cynnwys newid defnydd berthnasol ('material change of use'). Hefyd, o dan y ddeddf, mae'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yn gosod gwahanol ddefnyddiau mewn dosbarthiadau bras ac mae tŷ yn dod o dan gategori C3. Mae'r system gynllunio yn edrych ar dŷ fel aelwyd lle mae pobl yn byw gyda'i gilydd. Nid oes raid iddo gael ei ddefnyddio</p>

drwy gydol y flwyddyn i gael ei ystyried fel tŷ, ac os yw'n cael ei rentu i bobl eraill am gyfnodau byr, mae'n dal yn 'aelwyd' yn ôl y ddeddf a'r gorchymyn dosbarthiadau defnydd, gan nad oes yna newid yn y defnydd. Mae yna achosion prin sydd wedi bod o flaen y Llys lle mae'r barnwr wedi dod i gasgliad, yn yr achosion penodol hynny, bod yna newid defnydd berthnasol wedi digwydd oherwydd nad oedd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio mewn ffordd oedd yn debyg i ddefnydd gan 'aelwyd' a bod mwynderau eiddo cyfagos yn cael eu heffeithio hefyd. Felly, fel arfer nid oes angen caniatâd cynllunio i osod tŷ fel uned hunan-ddarpar.

- *Mae angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd adeilad, e.e. o fod yn siop i fod yn gaffi. Sut bod hynny'n wahanol wrth newid i fod yn uned hunan-ddarpar?*

Rhaid cael caniatâd cynllunio i newid defnydd adeilad o siop i gaffi oherwydd bod siop yn dod o dan gategori A1 a chaffi yn dod o dan gategori A3 yn y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd. Nododd y Rheolwr Cynllunio ymhellach y gallai rannu papur gyda'r aelodau sy'n rhestru'r gwahanol ddosbarthiadau defnydd a'r hyn sydd wedi'i gynnwys ymhob un.

- *Beth fyddai'n rhwystro'r Cyngor rhag mynnu fod angen caniatâd cynllunio cyn cael yr hawl i osod tŷ fel uned hunan-ddarpar lle 'roedd gynt yn gartref?*

Mae'n rhaid i gynlluniau datblygu osod polisïau sy'n ymwneud â datblygiad sydd angen caniatâd cynllunio. Gan nad oes yna newid defnydd yn ôl y ddeddf, nid oes polisi am y mater yn y Cynllun Datblygu Unedol ac ni ellir cynnwys polisi amdano yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd wrthi'n cael ei baratoi.

- *A fyddai'n ymarferol i Lywodraeth Cymru sefydlu rheoliadau i awdurdodau lleol reoli caniatâd newid defnydd eiddo o dy haf i uned gwyliau trwy'r drefn cynllunio?*

Mae'n bosib' newid y ddeddfwriaeth, e.e. llwyddwyd i gyflwyno categori defnydd C4 yn Lloegr mewn perthynas â thai aml ddeiliaeth oherwydd y niferoedd uchel o fyfyrwyr yn sgil gwaith ymchwil am y mater. Mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu newid y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yng Nghymru i daclo'r un mater. Byddai angen newid y ddeddf / is-ddeddf yng Nghymru i gyfarch y 'newid' i uned gwyliau.

Yn ystod y drafodaeth, nodwyd:-

- Nad oedd gan y Cyngor unrhyw rym i weithredu o dan y trefniadau presennol ac mai'r unig ffordd o ddatrys y broblem oedd drwy sicrhau newid mewn deddfwriaeth.

Camau Gweithredu

- Holi Llywodraeth Cymru beth yw'r posibilïadau ar gyfer newid y rheoliadau / is-ddeddfwriaeth sy'n ymwneud â'r Gorchymyn

Dosbarthiadau Defnydd er mwyn mynnu bod angen hawl cynllunio i newid defnydd i 'uned hunan-ddarpar', gan ofyn i'r Rheolwr Cynllunio – Polisi gynorthwyo gyda'r ffurf ar eiriad.

- Gofyn i'r awdurdodau (y bwriedir cysylltu â hwy dan eitem 1 uchod) am eu cefnogaeth yn y mater hwn hefyd, gan ofyn i'r Rheolwr Cynllunio – Polisi gynorthwyo gyda'r ffurf ar eiriad.

Nodwyd ymhellach fod Cadeirydd yr Ymchwiliad wedi cyflwyno cwestiwn oedd yn cyfeirio at faterion y tu allan i ffocws yr ymchwiliad gan ei fod yn holi am ganiatâd cynllunio i adeiladu / datblygu llety gwyliau hunangynhaliol o'r newydd, ac ymatebodd y Rheolwr Cynllunio i'r cwestiwn, sef:-

A fyddai'r Adran Gynllunio yn gallu esbonio Polisi D15 o'r Cynllun Datblygu Unedol os gwelwch yn dda ac unrhyw oblygiadau o'r polisi?

Mae'r polisi yn caniatáu datblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd ar safle addas a ddatblygwyd o'r blaen y tu allan i'r ffin datblygu neu i addasu adeiladau presennol y tu allan i'r ffin yn llety o'r fath, cyn belled â bod yr adeilad yn strwythurol gadarn ac yn addas i'w addasu. Cynhwysir amod mai ond defnydd gwyliau a ganiateir, ond mae pryder wedi'i fynegi bod rhai yn defnyddio lletyau o'r fath fel lle preswyl, sy'n gyfystyr â thŷ newydd yng nghefn gwlad. Mae'n ymddangos i rai ei bod yn haws cael defnydd gwyliau na defnydd preswyl yng nghefn gwlad, ond, yn unol â pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol, mae'n rhaid ceisio cael defnydd economaidd yn gyntaf, sy'n cynnwys tai gwyliau, cyn gallu ystyried cynnig am dŷ. Os yw'r aelodau yn gwybod am enghreifftiau o gamddefnyddio lletyau gwyliau yn y modd hwn, gofynnir iddynt roi gwybod i'r Gwasanaeth Cynllunio.

ATODIAD 6
YMATEB I YMGYNGHORIAD TECHNEGOL

Ymateb Cyngor Gwynedd i ymgynghoriad Technegol Llywodraeth y Cynulliad ar fersiwn draft Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2015 a'r canllawiau ategol i dalwyr trethi nol ym mis Medi 2015.

Aelod Cabinet Adnoddau Cabinet Member Resources

Y Cynghorydd / Councillor Peredur Jenkins

Gofynnwch am/Ask for: Dafydd L Edwards

☎(01286) 682668

✉DafyddLE@gwynedd.gov.uk

Ein Cyf / Our Ref: PJ/DLE/AJ

Eich Cyf / Your Ref: WG26148



8 Medi 2015

Is-adran Polisi Cyllid Llywodraeth Leol
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Annwyl Syr / Fadam,

Ymgynghoriad technegol Llywodraeth Cymru ar fersiwn ddrafft Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2015 ("Gorchymyn drafft 2015") a'r canllawiau ategol i dalwyr ardrethi

Mae ymateb Cyngor Gwynedd i'r ymgynghoriad technegol yma fel a ganlyn.

Ymateb i'r Cwestiynau ar y Gorchymyn Drafft

Cwestiwn	Ymateb
1. A ydych yn cytuno y dylid gwneud darpariaethau i gyfartaleddu'r meini prawf 70 diwrnod ar gyfer sawl eiddo sydd yn yr un lleoliad neu'n agos iawn at ei gilydd lle mai'r un busnes sy'n berchen arnynt?	Lle mae sawl eiddo yn yr un lleoliad neu'n agos iawn at ei gilydd lle mai'r un busnes sy'n berchen arnynt, nid oes gennym wrthwynebiad i gyfartaleddu'r meini prawf gosod ar gyfer y rheiny. Fodd bynnag, dylid ystyried hynny o fewn cyddestun ein sylwadau ar gwestiwn 3 isod.
2. A oes unrhyw faterion yn codi o ran gweinyddu a gorfodi'r cyfryw ddarpariaeth?	Na

Parch • Gwasanaethu • Positif • Gweithio fel tîm • Gwerth am arian
Respect • Serving • Positive • Working as a team • Value for money

Swyddfeydd y Cyngor
Caernarfon
Gwynedd LL55 1SH
01766 771000
www.gwynedd.gov.uk



<p>3. A oes gennych unrhyw sylwadau ynghylch y Gorchymyn drafft?</p>	<p>Mae Cyngor Gwynedd wedi gohebu sawl tro gyda Llywodraeth Cymru yn y blynyddoedd diweddar yn mynegi ein barn am Orchymyn 2010 a'r trefniadau presennol. Gellir crynhoi ein safbwynt fel a ganlyn:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Roedd Cyngor Gwynedd yn croesawu'r tynhau yn y gyfraith a ddaeth y sgil Gorchymyn 2010, a rydym felly'n croesawu'r bwriad yn y Gorchymyn drafft i barhau gyda hyn. ○ Er hynny, mae'r Cyngor hefyd yn credu y dylid cynyddu'r 70 diwrnod i 105 diwrnod er mwyn bod yn gyson â canllawiau'r HMRC. ○ Barn a dyhead tymor hir Cyngor Gwynedd yw y dylid newid y drefn sylfaenol i fod angen cael caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Lleol cyn newid defnydd eiddo o fod yn eiddo domestig i fod yn eiddo busnes. ○ Ymhellach, lle caniateir hynny, dylid diweddarau'r caniatâd yn flynyddol.
--	---

Ymateb i'r Cwestiynau ar y Canllawiau i Dalwyr Ardrethi

Cwestiwn	Ymateb
<p>4. A yw'r canllawiau yn rhoi digon o gyngor i berchenogion eiddo hunanarlwyo ar y Gorchymyn drafft?</p>	<p>Ydynt. Fodd bynnag, hoffem weld camau yn cael eu cymryd i weithredu'r hyn a amlinellir ar dudalen 6 y canllawiau, sef bod eiddo yn mynd yn ôl bob blwyddyn i'r sefyllfa arferol o fod yn eiddo domestig os na ellir dangos yn wahanol. Dylai'r Canllawiau i Dalwyr Ardrethi gynnwys (o bosib fel 4ydd pennawd yn Atodiad 1) ofyniad fod talwyr ardrethi ar eiddo hunan ddarpar yn cyflwyno tystiolaeth o osod yn flynyddol i Swyddfa'r Prisiwr.</p>
<p>5. A ddylai'r canllawiau gwmpasu unrhyw feysydd eraill?</p>	<p>Nid ydym yn credu fod hynny'n angenrheidiol, ond mae un mater y credwn y dylid ei dynnu allan. Mae cyfeiriad at rhyddhad caledi dan Adran 13a ar dudalen 11 y Canllawiau. Yn yr hinsawdd ariannol bresennol, mae cynnwys hyn yn ddiangen ac yn anghynorthwyol.</p>

Yn gywir,



PEREDUR JENKINS
AELOD CABINET ADNODDAU
 Amg.

CYFARFOD JOANNA VALENTINE, PENNAETH TRETHI LLEOL, LLYWODRAETH CYMRU

Ymchwiliad Craffu – Tai Gwyliau a Threthi
Nodiadau Cyfarfod 6 Ionawr, 2016

Presennol: Y Cynghorwyr:- Aled Evans, Jason Humphreys, Eirwyn Williams (Cadeirydd), John Wyn Williams ac R.H.Wyn Williams.

Hefyd yn bresennol:- Y Cynghorydd Peredur Jenkins (Aelod Cabinet Adnoddau).

Swyddogion:- Dafydd Edwards (Pennaeth Cyllid), Dewi Morgan (Uwch Reolwr – Refeniw a Risg), Euryl Lloyd Jones (Rheolwr Trethi), Nia Davies (Rheolwr Cynllunio - Polisi), Vera Jones (Rheolwr Gwasanaethau Democraidd) ac Eirian Roberts (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Hefyd:-Jo Valentine (Llywodraeth Cymru) (ar gyfer eitem 1 isod).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Trevor Edwards a Dyfrig Jones.

	Eitem
1.	Trafodaeth gyda Jo Valentine (Llywodraeth Cymru)
	<p>Croesawyd Jo Valentine o Lywodraeth Cymru i'r cyfarfod.</p> <p>Esboniwyd y cyd-destun, a gwahoddwyd Jo Valentine i ymateb i gyfres o gwestiynau gan yr aelodau, sef:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Fedrwch chi esbonio eich rôl o fewn Llywodraeth Cymru?</u> <p>Rwyf yn Bennaeth Trethiant Lleol o fewn yr Adran Llywodraeth Leol felly rwyf yn edrych ar ôl y system Dreth Gyngor, ei pholisi a'i deddfwriaeth a'r cynllun gostyngiadau'r dreth gyngor. Mae gen i gyfrifoldeb polisi am drethi annomestig cyn belled ag y mae'n ymwneud â system ariannol llywodraeth leol a chynhaliath o'r gronfa. Mae'n gyfrifoldeb sy'n cael ei rannu gyda fy nghydweithwyr yn yr Adran Economi sydd yn gyfrifol am y cynlluniau gostyngiadau yr ydym yn eu gweithredu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Yn sylfaenol, (a chyn ystyried safon y prawf ddefnyddir i benderfynu treth cyngor a'i treth fusnes), oes posibil' deddfu fel bod y prawf a'r rheoliad 70 diwrnod yn ddianghenraid a bod tŷ o ganlyniad yn cael ei drethu i dreth cyngor ar bob achlysur?</u> <p>Cyflwynwyd y rheol 70 diwrnod gan orchymyn 2010 a ddiwygiodd Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988 i gynnwys meini prawf ychwanegol fel bod rhaid i eiddo hunan-ddarpar hefyd ddarparu tystiolaeth ei fod yn cael ei osod am 70 diwrnod yn ogystal â'r ffaith ei fod ar gael am 140 diwrnod i'w osod. Felly, mewn gwirionedd yr hyn fyddai'n digwydd petai gorchymyn 2010 yn cael ei ddiddymu yw y byddai'n dychwelyd at y meini prawf gwreiddiol a amlinellwyd yn y ddeddfwriaeth sylfaenol, oedd yn gofyn iddo fod ar gael i'w osod am 140 diwrnod yn unig. Felly, er y gellir</p>

ei addasu, byddai angen deddfwriaeth sylfaenol er mwyn gallu ei addasu, sy'n llawer anoddach ac yn cymryd mwy o amser i'w weithredu nag is-ddeddfwriaeth.

- **'Rydym yn deall fod deddfwriaeth gyfredol yn nodi fod angen i berchennog uned hunan ddarpar brofi fod yr uned ar gael i'w osod am gyfnod o 140 diwrnod mewn blwyddyn dreigl, a bod yr uned wedi ei osod am gyfnod o 70 niwrnod.**
 - Beth yw'r posibilrwydd o allu 'tynhau' y gofyn yma gan godi'r nifer dyddiau y mae angen i annedd fod ar gael ac, neu wedi ei osod?**
 - Yn gyfredol, mae'n rhaid i berchnogion gyflwyno hunan-ddatgeliad fod annedd yn cwrdd â'r gofyn uchod (140 diwrnod / 70 diwrnod), ond nid oes rhaid gwneud hynny yn flynyddol. Beth yw'r posibilrwydd o fedru newid y gofyn i fod yn orfodol i gyflwyno'r tystiolaeth yn amlach?**
 - Beth sy'n rhaid digwydd o ran deddfwriaeth i alluogi newid o'r fath?**

Byddai hynny'n bosibilrwydd ond yn amlwg mae hynny'n benderfyniad gwleidyddol ar gyfer gweinidogion Cymru a dyna fydd y gweinyddiad nesaf yn dilyn yr etholiadau ym mis Mai. Yn amlwg, byddai'n rhaid iddynt ystyried barn yr holl fudd-ddeiliaid mewn perthynas â hynny. Ar hyn o bryd, maent yn derbyn cryn dipyn, yn ogystal â barn llywodraeth leol o ran eu sylfaen drethu yn cael ei erydu. Yn ogystal, ceir dipyn o safbwyntiau croes ynglŷn â'r ffaith fod rhai busnesau yn cael trafferth diwallu'r meini prawf am resymau megis llifogydd ac agweddau eraill megis hynny. Felly, ceir tystiolaeth ar hyn o bryd efallai na all bawb ddiwallu'r 70 diwrnod ac mae rhai ohonynt yn awgrymu eu bod yn fusnesau go iawn. Wedi dweud hynny, rydym hefyd yn ymwybodol bod rheoliadau Cyllid a Thollau Ei Mawrhydi (HMRC) ar gyfer llety gwely gyda dodrefn, sy'n ofynnol mewn perthynas ag agweddau eraill o'r system dreth ffiniol, yn gofyn am dystiolaeth o osod am 105 diwrnod a'i fod ar gael i'w osod am 210 diwrnod. Felly, yn amlwg ceir rhyw fath o gynsail yna o ran ffurfiau eraill o drethiant ond mae ychydig yn wahanol yn y modd maent yn cael eu caniatáu i wneud iawn am hynny yn erbyn dibenion treth eraill. Felly dyna pam mae'n fwy o ostyngiad treth - dyna pam mae'n fwy caeth. Efallai y bydd yn bosibilrwydd, ond yn yr hirdymor efallai.

- **Yn gyffredinol, mae'n ymddangos fod y gwerth trethiannol a'r dreth busnes o ganlyniad yn llai na'r bil treth cyngor, yn wir ymddengys bod y gwerth trethiannol yn isel o'i gymharu â'r incwm gosod. Beth bynnag fo'r rhesymau am hynny oes modd i Lywodraeth Cymru ddylanwadu ar y drefn benodol ddefnyddir wrth asesu?**

Nid wyf yn arbenigwr ar brisiadau ond gwn mai rhan o leiaf o'r sail werthuso yw'r elw o'r busnes ac rwy'n gwybod eu bod ynghanol y broses o lunio cynllun prisiad ar gyfer ailbrisiad 2017. Maent wedi bod yn

gweithio gyda sefydliadau cynrychioladol yn y diwydiant i geisio cytuno ar hynny o flaen llaw cyn mis Ebrill 2017 gan edrych ar y gwahanol gydrannau fydd yn llunio'r prisiad o ran faint sydd i'w briodoli i'r elw a'r troedfeddi sgwâr a faint o ystafelloedd gwely ac ati. Felly, mae system gyffredinol yn ei lle, ond yn amlwg mae hynny wedyn yn caniatáu nodweddion arbennig yr eiddo hefyd allai gynyddu ei werth ac arwain at ei werth ardrethol a gwn yn sicr eu bod yn disgwyl cynnydd penodol ym mhriadau'r eiddo. Yn sicr, dyna'r hyn a awgrymwyd o'r arwyddion cynnar gan Brif Brisiwr Cymru, eu bod wedi cynyddu dros gyfnod o amser o bosib, ac yn amlwg bu'n amser hir erbyn hyn ers y gwerthusiad diwethaf pan oedd eiddo'n seiliedig ar eu gwerthoedd rhent yn 2008, ac ar gyfer ailbrisiad 2017 byddant yn seiliedig ar eu gwerthoedd rhent ym mis Ebrill 2015. Felly, buasech yn disgwyl gweld symudiad yn y cyfnod o amser hwnnw ond o ran y cwestiwn yma ynglŷn ag a yw'n bosib i Lywodraeth Cymru ddylanwadu'r gweithdrefnau a ddefnyddir i asesu, ni fuasem yn ceisio ymyrryd â rôl Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA) yn hynny o beth oherwydd nhw yw'r sefydliad annibynnol sy'n gyfrifol am brisiadau eiddo ac mae ganddynt yr arbenigedd prisio hwnnw ac rydym angen sicrhau eu bod yn gallu cadw'r hygredd hwnnw oherwydd dyna mewn gwirionedd sy'n caniatáu i'r system drethiant ddod â mwy na £2bn o refeniw i Gymru. Wedi dweud hynny, rwy'n cydnabod mai rhan o'r rheswm pam fod rhai o'r eiddo yma yn talu cyn lleied o dreth yw Cymorth Trethu Busnesau Bach sydd, oherwydd bod eu gwerth ardrethol mor isel, fel arfer yn golygu bod yr eiddo yma mewn gwirionedd, os yw eu gwerth ardrethol yn llai na £6000, ddim yn gorfod talu trethi o gwbl ac fe wnaethom edrych ar y niferoedd ac ychydig iawn o eiddo hunan-ddarpar yng Nghymru oedd yn talu trethi busnes llawn o gwbl.

[Awgrymodd y Pennaeth Cyllid y dylid lobio'r Swyddfa Brisio unwaith yn rhagor, drwy'r Aelod Cabinet neu'r Ymchwiliad hwn, ynglŷn â'r ffaith bod gwerth trethiannol yr unedau gwyliau hunan-ddarpar hyn mor isel.]

- **Canfyddir bod y mwyafrif llethol o unedau hunan gynhaliol drosglwyddir i dreth busnes yn cymwysu i ryddhad trethi busnesau bychain. Deallwn bod rhai mathau o eiddo yn cael eu heithrio o'r rhyddhad yma. Os yw'r rhyddhad busnesau bychain i barhau yn 2016/17, beth fuasai'r drefn o gael adolygu rhain?**

Mewn perthynas â chymorth trethu i fusnesau bach ar gyfer 2016/17, mae gweinidogion wedi penderfynu y bydd yn cael ei ymestyn ar gyfer y flwyddyn bresennol gyda'i delerau presennol, yn rhannol i roi'r sicrwydd cynnar hwnnw i fusnesau ynglŷn â'r hyn sy'n digwydd y flwyddyn nesaf ond yn rhannol, yn amlwg, oherwydd bod yr ailwerthusiad ar y ffordd, dyma'r pwynt rhesymegol o ran amseru i adolygu cynllun a'r polisi a beth sy'n digwydd a sut y gellir ymgeisio amdano a'i feini prawf cymhwysu. Mae'n creu pwynt da iawn mewn amser o safbwynt adolygu effeithiolrwydd ac ati, ac mae'n sicr yn argymhelliad y byddwn yn ei gyflwyno i weinidogion. Mae'n ymwneud ag edrych ar p'un a yw wedi

cyflawni'r hyn yr oeddem am ei gyflawni. Mewn gwirionedd, cyn mis Hydref 2010, roedd pawb yn cyfrannu swm a dim ond 50% o gymorth trethu busnesau bach wnaethant ei dderbyn. Fel ymateb i'r dirwasgiad, cafodd hynny ei ddyblu i 100% a oedd yn ymddangos ar y pryd fel rhywbeth dros dro a fu'n help mawr, ond mae hynny wedi bod yn ei le bellach ers bron i 5-6 mlynedd, ac a yw'n iawn cael system lle mae nifer o bobl yn cyfrannu dim byd o gwbl ac yn sicr mae yna gwestiynau ynglŷn â hynny. Mae'n gynllun costus iawn o ran yr arian sydd angen i Lywodraeth Cymru ei ganfod er mwyn ei roi i mewn i'r cyfanswm o drethi annomestig a gynhyrchir i gymryd lle'r incwm hwnnw a gollwyd felly'n sicr mae'r rhain i gyd yn gwestiynau sydd angen eu hystyried cyn yr ailwerthusiad. Yn sicr, bydd yr hyn fyddwn yn ei gyflwyno i'r gweinidogion yn ymwneud â beth maen nhw eisiau'i weld yn symud ymlaen fel eu hymateb i'r ailwerthusiad.

- **Deallwn hyd yma nad oes modd ffurfiol i'r Asiantaeth Brisió rannu gwybodaeth â'r cynghorau. A ellwch egluro pa newidiadau sydd ar y gorwel fydd yn darparu hawl cyfreithiol i wneud hyn?**

Ar hyn o bryd, un o'r rhesymau pam nad oes unrhyw drefniadau rhannu gwybodaeth ffurfiol yn eu lle yw oherwydd bod VOA yn cael ei atal rhag rhannu gwybodaeth adnabyddadwy am drethdalwr fel asiantaeth HMRC. Felly, fel Lloegr, rydym yn ystyried darpariaethau yn y Mesur Menter sydd yn mynd trwy'r Senedd ar hyn o bryd fydd yn creu mynediad cyfreithiol i ganiatáu i fwy o wybodaeth gael ei rhannu gydag awdurdodau lleol o ran y rhestr trethiant lleol. Felly, rydym yn rhagweld y bydd hynny'n golygu'r wybodaeth am enw a meddiannwr yr eiddo, ac yn y blaen. Ar y funud, yr unig beth a ddarperir gan y VOA yw beth yw'r gwerth ardrethol, ble mae'r eiddo ac ati. Mae hynny'n creu dipyn o wahanol broblemau o ran y ffaith bod dyblygu gwaith yn digwydd rhwng y VOA ac awdurdodau lleol. Efallai ei bod ychydig yn rhy hawdd i drethdalwyr geisio twyllo'r system oherwydd nid yw'r wybodaeth honno yn cael ei thriogli na'i gwirio. Felly, rydym yn mynd â hynny trwy'r Senedd ar hyn o bryd a chredaf mai'r bwriad yw ceisio cael y rheoliadau hynny yn eu lle cyn mis Ebrill 2017 i gyd-fynd â'r ailbrisiad. Ochr yn ochr â hynny, mae Llywodraeth Cymru hefyd yn archwilio'r posibilrwydd o b'un a ellir gwneud mwy mewn perthynas â threthi annomestig, ac yn benodol yr elfen o anfon pethau ymlaen a gofyn i drethdalwyr ddarparu gwybodaeth. Felly yn y Bil Llywodraeth Leol maent yn ymgynghori arno ar hyn o bryd, ceir elfen o drafodaethau ynghylch y posibilrwydd o lunio math o ddeddfwriaeth sy'n gosod dyletswydd ar drethdalwyr i roi gwybod am newidiadau yn eu hamgylchiadau, a phethau penodol felly, sydd eisoes yn elfennau o fewn y system dreth gyngor. Felly mae'r cynigion hynny yn eu dyddiau cynnar hyd yn hyn a chawsant eu llunio cyn cyhoeddiad llywodraeth y DU. Ar ddiwedd y dydd, bydd angen i ni weithio allan sut fydd y cwbl yn ffitio gyda'i gilydd ond ceir awydd yna i ni edrych arno a symud y gwaith yn ei flaen.

- I berson cyffredin, mae'n ymddangos fel bo newid defnydd wrth i annedd newid o fod yn 'dŷ / tŷ haf' i fod yn 'uned hunan-ddarpar'. 'Rydym ar ddeall fod y 'rhybudd dosbarthiadau defnydd' yn rhoi 'tŷ' yng nghategori C3. 'Rydym hefyd yn deall o ran trefniadau cynllunio nad oes angen caniatâd cynllunio i newid o dŷ haf i uned hunan-ddarpar oni bai fod 'newid defnydd perthnasol' yn digwydd. Deallir nad oes 'newid defnydd perthnasol' yn digwydd yn y rhan fwyaf o achosion oherwydd nad ydi cymeriad y defnydd o'r tŷ nag effaith y defnydd hwnnw ar gymeriad yr ardal yn newid.

[Gan nad oedd yn arbenigo mewn materion cynllunio, cytunodd Jo Valentine i ofyn y cwestiwn uchod a'r cwestiwn isod hefyd i'w chydweithwyr yn y maes cynllunio a bwydo'r wybodaeth yn ôl i'r ymchwiliad drwy'r Rheolwr Trethi.]

Deallir bod Llywodraeth Cymru yn adolygu'r Rhybudd Dosbarthiadau Defnydd a'r Rhybudd Hawliau Datblygu Cyffredin ar hyn o bryd. Beth yw'r posibilïadau y gallai'r adolygiad yma gynnwys effaith ymchwil i:-

- (i) Edrych ar a mesur natur y problemau sy'n gysylltiedig ag amlder unedau hunan-ddarpar oherwydd bod eiddo'n cael eu defnyddio ar sail fasnachol yn hytrach nag yn cael eu defnyddio gan y perchennog neu berthnasau, a
- (ii) Gynnig atebion posib'? Er enghraifft, mae gwaith ymchwil a gafodd ei wneud i Lywodraeth Cymru yn ddiweddar wedi argymhell newidiadau i'r Rhybudd Dosbarthiadau Defnydd er mwyn galluogi awdurdodau cynllunio lleol i reoli lleoliad Tai mewn Amlfeddiannaeth.

11 Mawrth 2016

Mr Carl Sargeant AC,
Gweinidog Cyfoeth Naturiol/Minister for Natural Resources
Llywodraeth Cymru
Bae Caerydd
Caerdydd
CF199 1NA

Annwyl Weinidog

RHEOLIADAU CYNLLUNIO – AIL GARTREFI/ CARTREFI GWYLIU

Mewn cyfarfod diweddar o Gabinet y Cyngor Sir trafodwyd Rhybudd o Gynnig ynghylch rheoliadau cynllunio mewn cyswllt â thai gwyliau/ ail gartrefi. Penderfynwyd fy mod, fel Aelod Cabinet Cynllunio a Chynaliadwyedd yn ysgrifennu atoch i nodi pryder Cyngor Sir Penfro ynghylch yr effaith economaidd a chymdeithasol croes sy'n codi o'r nifer uchel o dai gwyliau o fewn y Sir. Mae'r prif effeithiau yn cynnwys cynnydd amghymesur mewn prisiau tai sy'n effeithio ar effaith pobl leol i fforddio prynu neu rhentu lle i fyw, yr effaith ar gydlynid y gymuned a'r effaith allan o gyfnod gwyliau ar ardaloedd lle bo perchnogaeth tai haf yn fwy poblogaidd. Tra'n cydnabod fod gan deiliaid tai gwyliau yn gallu gwneud cyfraniad sylweddol i'r economi leol tra'n ymweld â Phenfro, mae angen taro cydbwysedd rhesymol.

Rwy'n gwerthfawrogi fod mesurau diweddar wedi eu rhoi mewn lle i alluogi Cyngorau i ddyblu Treth Cyngor ar gyfer tai haf, ac i'r perwyl yma penderfynodd y Cyngor yn ei gyfarfod llawn ar 10 Mawrth y byddem yn ychwanegu 50% i hyn. Byddai mesurau pellach, megis rheoliadau cynllunio llymach, yn cynorthwyo ymhellach. Fel yr ydych yn ymwybodol, mae aneddau yn disgyn o fewn Dosbarth C3 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarth Defnydd) 1987 (wedi ei ddiwygio). Nid yw'r gorchymyn cyfredol yn gwneud gwahaniaeth rhwng aneddau sy'n cael eu defnyddio fel prif gartrefi ac aneddau sy'n cael eu defnyddio fel cartrefi gwyliau. Ar y sail yma, nid oes cyfyngiadau cynllunio yn bodoli yn gyfredol sy'n atal y defnydd o anedd fel cartref gwyliau, ag eithrio mewn engreiffitiau lle mae amod cynllunio wedi ei osod ar yr hawl cynllunio gwreiddiol ynghylch yr anedd.

Yng ngoleuni y sefyllfa gyfredol, byddai angen newid i'r Gorchymyn er mwyn galluogi Awdurdodau Cynllunio Lleol i reoli cartrefi gwyliau ymhellach na nodi amodau cynllunio cyfyngol ar ddatblygiadau preswyl newydd (yn amodol fod yr amodau yn cwrdd â gofynion Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2016: Y defnydd o amodau ar gyfer rheoli datblygiadau). Byddai newid o'r fath mewn deddfwriaeth yn gallu cael ei gefnogi gan ganllawiau cynllunio atodol, ac yn y pen draw, polisiau cynllun datblygu, yn amlinellu ut y byddai newid defnydd yn cael ei reoli a'i fonitro o fewn ffiniau gweinyddol unigol.

Rw'n deall fod Llywodraeth Cymru am adolygu y Gorchymyn Defnydd Dosbarth yr haf yma. A gaf ofyn yn barchus eich bod yn defnyddio y cyfle hwn i ystyried yn ofalus y posibilrwydd fod rheoliadau cynllunio tynach yn gallu cynorthwyo mewn rheoli y nifer anneddau sy'n cael eu defnyddio fel tai gwyliau yn hytrach na 'chartrefi teuluoedd' yng Nghymru.

Yn gywir

Cynghorydd Myles Pepper
Aelod Cabinet Cynllunio a Chynaliadwyedd