

CYFARFOD:	Y Cyngor Llawn
DYDDIAD:	4 Rhagfyr 2025
AELOD CABINET:	Cynghorydd Huw Wyn Jones Aelod Cabinet Cyllid
TEITL:	TRETH CYNGOR: HAWL DISGRESIWN I GANIATÁU DISGOWNTIAU A/NEU CODI PREMIWM AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR
SWYDDOG CYSWLLT:	Dewi Morgan, Pennaeth Cyllid

PENDERFYNIAD A GEISIR:

Ar gyfer blwyddyn ariannol 2026/27:

- **Fod Cyngor Gwynedd yn caniatáu DIM disgownt ar ail gartrefi dosbarth A, yn unol ag Adran 12 o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 (h.y. dim newid).**
- **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 (h.y. dim newid).**
- **Fod Cyngor Gwynedd yn caniatáu DIM disgownt i gartrefi sydd wedi bod yn wag am 6 mis neu fwy ac yn CODI PREMIWM O 150% ar gartrefi sydd wedi bod yn wag am 12 mis neu fwy, yn unol ag Adran 12A o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 (h.y. yn cynyddu'r premiwm o 100% i 150%).**

1. Y RHESWM PAM FOD ANGEN I'R CYNGOR WNEUD Y PENDERFYNIAD:

- 1.1 Yn unol â gofynion Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992, rhaid i'r Cyngor wneud penderfyniad blynyddol os yw am godi Premiwm ar Dreth Cyngor eiddo gwag hir-dymor ac ail gartrefi ("anheddau wedi eu meddiannu'n gyfnodol). Heb benderfyniad, byddai'n rhaid cynnig disgownt o 50% ar Dreth Cyngor eiddo o'r fath.
- 1.2 Ar gyfer blynyddoedd ariannol 2024/25 a 2025/26, mae'r Cyngor wedi codi Premiwm Treth Cyngor o 150% ar ail gartrefi a 100% ar eiddo gwag hirdymor, ond mae deddfwriaeth yn rhoi caniatâd i'r Cyngor godi Premiwm o hyd at 300%.
- 1.3 Fodd bynnag, pe bai'r Cyngor yn cynyddu'r gyfradd Premiwm, bydd yn rhaid iddo ystyried a fyddai penderfyniad o'r fath yn rhesymol ar ôl ystyried y canllawiau statudol, canlyniad ymchwil a chyngor cyfreithiol y mae'r awdurdod wedi'i gael.
- 1.4 Mae copi o'r Canllawiau Statudol diweddaraf yn Atodiad 2.

2. CYFLWYNIAD A RHESYMEG

Cefndir/ Cyflwyniad

- 2.1 Mae Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 yn caniatáu disgresiwn i'r Cyngor godi Treth Cyngor llawn, caniatáu disgownt o hyd at 50%, neu godi Premiwm ychwanegol ar Dreth Cyngor rhai dosbarthau o ail gartrefi ac eiddo gwag hir dymor.
- 2.2 Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu yn flynyddol, ers 1998, i ganiatáu DIM disgownt i ail gartrefi.
- 2.3 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.
- 2.4 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)
- 2.5 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.

- 2.6 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.
- 2.7 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 2022. Ar 7 Rhagfyr 2023 penderfynodd y Cyngor gadw'r Premiwm ar yr un lefel yn 2024/25 ac ar y 5 Rhagfyr 2024 penderfynodd y Cyngor gadw'r Premiwm ar yr un lefel yn 2025/26.
- 2.8 Mae adroddiad y Cyngor ar 1 Rhagfyr 2022, pan osodwyd lefel presennol y Premiwm am y tro cyntaf, wedi ei gynnwys yn Atodiad 1. Mae'r adroddiad hwn yn egluro'r holl resymeg dros osod y lefelau hynny.**
- 2.9 Yn 2022 daethpwyd i'r casgliad:
- "12.6. Mae'r Cabinet wedi gwneud ei argymhelliad gan ddod i'r casgliad nad oes modd sefydlu cyfiawnhad cyffelyb i gynyddu'r premiwm uwchlaw cyfradd o 150%. Nid yw nifer o'r camau pellach hyn megis newidiadau i'r gyfundrefn cynllunio na threth busnes wedi dod yn weithredol eto a felly nid ydym wedi cael cyfle i asesu ardrawiad y polisïau hyn yng ngwyneb newid sylweddol iawn yn y Premiwm, na'r oblygiadau ymarferol."*
- 2.10 Roedd hyn yn dilyn proses ymgynghori eang yn ystyried yr ystod o gynnydd oedd yn agored hyd at 300%. Bellach mae sawl newid wedi dod yn weithredol a dechrau cael effaith ar y farchnad. Mae'r system trethi busnes wedi newid ers 1 Ebrill 2023 gan gynyddu y gofynion i ganiatáu trosglwyddo eiddo gwyliau i dreth busnes i osod am 182 diwrnod ac argaeledd o 282 diwrnod.
- 2.11 Er mwyn gallu amddiffyn penderfyniad i godi Premiwm ar gyfradd uwch nag y mae ar hyn o bryd, mae angen sail a rhesymeg i adolygu.
- 2.12 Byddai'r penderfyniad a geisir yn yr adroddiad hwn yn adeiladu ac yn ddatblygiad o'r penderfyniad yn 2022 gan ddefnyddio y canfyddiadau o'r ymgynghoriad i ddarparu gwybodaeth a dealltwriaeth o'r ardrawiadau.

2.13 Yn ôl y canllawiau statudol:

Rhaid cadarnhau unrhyw fwriad i amrywio neu ddirymu penderfyniad i gymhwyso premiwm cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y mae'n berthnasol iddi.

Hefyd, anogir awdurdodau lleol yn gryf i ymgynghori cyn penderfynu cynyddu premiwm uwchlaw 100% gan wneud hynny o leiaf chwe mis cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y mae'r cynnydd arfaethedig i'r premiwm yn berthnasol iddi.

Bydd hyn yn golygu y bydd modd ystyried y premiwm wrth bennu lefelau'r dreth gyngor ar gyfer y flwyddyn nesaf a bydd yn rhoi digon o amser i drethdalwyr ystyried effaith premiwm uwch ar eu hamgylchiadau ariannol personol a gwneud dewisiadau ynghylch eu heiddo

- 2.14 Er bod y Canllawiau newydd felly yn rhoi'r argraff y dylai Cyngorau gynnal ymgynghoriad cyn penderfynu codi premiwm ac yn enwedig cyn penderfynu codi premiwm uwchlaw 100%, does dim gofyniad i wneud hyn bob tro mae Cyngor yn penderfynu codi'r premiwm yn uwch. Mae'r penderfyniad a geisir yn cynnig cadw graddfa'r premiwm ar ail gartrefi fel ag y mae a codi'r graddfa premiwm ar eiddo gwag.
- 2.15 Wrth i'r Cabinet ystyried diwygio'r graddfeydd rhoddwyd sylw penodol at ganlyniadau yr ymgynghoriad yn 2022. Roedd yr ymgynghoriad yn eang, wedi derbyn ymateb sylweddol ac yn seiliedig ar geisio barn ar gynnydd hyd at 300% (atodir yr adroddiad penderfyniad 2022). Ond, yn briodol a gan adlewyrchu ar y penderfyniad yn Rhagfyr 2022, dylid ystyried canfyddiadau y gwaith ymchwil ynghyd â'r wybodaeth ehangach ac asesiadau wrth ystyried y cyd destun a chyfiawnhad ar gyfer penderfyniad. Mae'r argymhelliad ynghylch eiddo gwag hirdymor yn seiliedig ar ystadegau a gwybodaeth sy'n tynnu sylw at effaith y premiwm ar eiddo y math penodol hwn. Nodir bod lefel yr eiddo gwag hirdymor wedi aros yn ddigyfnewid ers y penderfyniad yn 2022. Y rhagdybiaeth a gymerwyd ar y pryd o ganlyniad i'r ymgynghoriad oedd gosod lefel benodol i gyflawni bwriad y premiwm. Mae'r ystadegau cyfredol yn arwain at y casgliad bod angen adolygu'r lefel. O ganlyniad, mae sail i barhau i ddibynnu ar yr ymgynghoriad a'r canlyniad wrth ystyried y wybodaeth ddiweddaraf i adolygu'r lefel premiwm eiddo gwag hirdymor.

- 2.16 Ystyrir bod y llwybr penderfynu hwn yn briodol. Gall y Gwaith Ymchwil a gyflwynir yng ngweddill yr adroddiad hwn ac yn Atodiad 3 gefnogi'r safbwynt hwn a'r sail dros symud ymlaen yn y modd hwn Mae bob amser risg o her i benderfyniadau o'r natur a'r cymhlethdod yma ond credir bod yr adroddiad yn mynd i'r afael â hyn yn gywir.

3. GWAITH YMCHWIL

- 3.1 Comisiynwyd gwaith ymchwil penodol yn 2024 gan y Cyngor llawn er mwyn dadansoddi'r effaith yr oedd y Premiwm yn ei gael ar gymunedau Gwynedd.
- 3.2 Cyhoeddwyd canlyniad y gwaith ymchwil hwnnw ym mis Tachwedd 2024, ac fe'u defnyddiwyd ar gyfer gwneud penderfyniad ar gyfradd y premiwm ar gyfer 2025/26.
- 3.3 Dengys y gwaith ymchwil hwnnw, (er bod rhaid cofio y gallai ffactorau eraill hefyd fod yn dylanwadu ar y sefyllfa) fod y premiwm wedi gwneud cyfraniad at ddod ag ail gartrefi yn ôl i ddefnydd fel prif breswylfeydd.
- 3.4 Ymddengys hefyd bod y newid rheoliadau llety gwyliau wedi, ac yn parhau i, ddylanwadu – gan arwain at lif o eiddo o lety gwyliau i ail gartrefi, gan wrthbwyso rhywfaint ar effaith y duedd (uchod) i ail gartrefi newid i fod yn brif breswylfeydd.
- 3.5 O ran effaith y premiwm ar eiddo gwag hirdymor, mae'n anodd canfod unrhyw batrwm pendant. Roedd nifer uwch wedi trosglwyddo ar ôl cynnydd premiwm yn 2021, ond yn dilyn hynny mae'r niferoedd wedi bod yn amrywiol iawn. Nodir "does dim effaith hirhoedlog amlwg", a hynny dros gyfnod ble bu i'r gyfradd aros ar 100% ers 2021.
- 3.6 Ers y gwaith ymchwil manwl hwnnw, rydym wedi diweddarau'r data a dadansoddi unrhyw batrymau neu newidiadau pellach ers Tachwedd 2024. Mae canlyniad y diweddariad i'r Gwaith Ymchwil yn Atodiadau 3(a) a 3(b).
- 3.7 Fel yn y Gwaith Ymchwil blaenorol nid oes unrhyw batrwm pendant i'w weld. Mae niferoedd yr eiddo gwag hirdymor yn parhau heb newid nodweddiadol.

Ystyriaethau eraill

- 3.8 Mae'r gwaith ymchwil yn dangos fod nifer yr ail gartrefi wedi cynyddu ers 2024/25 ar ôl sawl blwyddyn o ostwng, gyda'r newid yn fwy amlwg nag oedd yng ngwaith ymchwil Tachwedd 2024. Mae'r newid hwn o ganlyniad i newid deddfwriaethol lle bellach rhaid gosod eiddo am 182 diwrnod y flwyddyn i fod yn gymwys i fod ar y rhestr ardrethi annomestig (gweler paragraff 3.10 uchod).

- 3.9 Fel canlyniad i'r newid hwn mae Asiantaeth Swyddfa'r Prisiwr wedi trosglwyddo nifer o eiddo o fewn Gwynedd o'r gyfundrefn ardrethi annomestig i fand Treth Cyngor a gan nad oes trigolyn yn yr eiddo mae'r anheddau hyn hefyd yn destun Premiwm.
- 3.10 Serch hynny, deallwn fod nifer fawr o apeliadau wedi cael eu cyflwyno i Swyddfa'r Prisiwr yn erbyn y penderfyniad i drosglwyddo eiddo o un gyfundrefn i'r llall sy'n golygu fod y sefyllfa o safbwynt nifer yr ail gartrefi yn parhau yn gyfnewidiol ar hyn o bryd. Hynny yw, er fod y tueddiad o ostyngiad yn nifer yr ail gartrefi wedi dod i ben, mae hynny o ganlyniad i newid deddfwriaethol a ni welir fod hyn yn gyfiawnhad i newid y raddfa Premiwm ar ail gartrefi (Adran 12B Deddf 1992) ar gyfer 2026/27.
- 3.11 Mae Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar hyn o bryd ar fireinio dosbarthiad eiddo hunan-ddarpar at ddibenion trethi lleol, a all arwain at newidiadau i'r rheolau "182 diwrnod" a gall hyn newid y sefyllfa yn y flwyddyn nesaf. Mae'r ansicrwydd yma hefyd yn fater i'w ystyried ac yn awgrymu y byddai'n gynamserol newid y gyfradd premiwm i ail gartrefi ar hyn o bryd.

4. CASGLIADAU

- 4.1 Mae ystadegau a gwaith ymchwil dros sawl blwyddyn yn awgrymu fod y Premiwm ar ail gartrefi yn gwireddu ei fwriad, ac fod y cynnydd diweddar mewn niferoedd yn ganlyniad i ffactorau deddfwriaethol eraill fel sydd wedi eu hamlygu uchod. Wrth ystyried yr holl faterion sydd wedi eu hamlygu uchod, ni welir fod cyfiawnhad dros gynyddu'r Premiwm ar ail gartrefi ar gyfer 2026/27.
- 4.2 Ar y llaw arall, mae'r gwaith ymchwil wedi dangos nad yw cadw graddfa'r Premiwm ar gyfer eiddo gwag hirdymor ar lefel is na'r Premiwm ar ail gartrefi wedi cael effaith ar leihau nifer yr eiddo gwag. Mae gan y Cyngor Gynllun Tai Gwag yn ei le sydd yn anelu i ddod ag eiddo gwag hirdymor yn ôl i ddefnydd, ond serch hynny mae nifer yr anheddau sydd wedi bod yn wag yng ers nifer o flynyddoedd yn parhau'n bryder ac fel mae'r gwaith ymchwil yn nodi (Rhan 4 uchod) nid yw lefel Premiwm o 100% i weld fod wedi cael effaith ar hyn.
- 4.3 Mae'n briodol, felly, fod lefel y Premiwm ar eiddo gwag hirdymor yn cael ei adolygu.

4.4 Mae'r Canllawiau Statudol yn datgan:

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.

4.5 Gall unrhyw gynnydd yng ngraddfa'r Premiwm fod yn destun her gyfreithiol ac yn hynny o beth rhaid ystyried beth sydd wedi newid yn y flwyddyn ddiwethaf ers i'r Cyngor benderfynu yn Rhagfyr 2024 fod 100% yn lefel briodol ar gyfer y Premiwm ar eiddo gwag hirdymor.

4.6 Ym Mehefin 2025 roedd 1,121 eiddo gwag hirdymor yn y sir fel a ganlyn:

yn wag am rhwng 1 a 3 blynedd	yn wag am rhwng 3 a 5 mlynedd	yn wag am fwy na 5 mlynedd.
574	231	316

- 4.7 Gwelir fod dros 500 annedd wedi bod yn wag yng Ngwynedd ers dros 3 blynedd, a hynny yng nghyd-destun sefyllfa lle mae argyfwng tai wedi cael ei adnabod. Mae Tîm Tai Gwag o fewn yr Adran Tai ac Eiddo yn mynd i'r afael â'r sefyllfa yn wyneb adnoddau cyfyngedig, a bu hyn yn destun adroddiad i'r Pwyllgor Craffu Gofal ar 25 Medi 2025: [Adroddiad](#). Roedd y Pwyllgor yn awyddus i gael sicrwydd fod cynlluniau addas yn eu lle i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Ymhellach i hynny, mae Grŵp o swyddogion o ystod o adrannau yn ystyried camau i'w cymryd gydag eiddo gwag problemus. Yn ngwŷdd hyn, felly, mae'r gwaith ymchwil a chraffu diweddaraf yn amlygu ei bod yn gynyddol anodd cyfiawnhau graddfeydd gwahanol ar gyfer Premiwm eiddo gwag hirdymor o'i gymharu ag ail gartrefi.
- 4.8 Petai awydd i gynyddu lefel y Premiwm ar eiddo gwag hirdymor tu hwnt i 150%, byddai angen cynnal ymgynghoriad cyhoeddus o'r newydd.

5. DEFNYDD Y PREMIWM

- 5.1 Ers cyflwyno'r Premiwm ar gychwyn blwyddyn ariannol 2018/19, mae arian sy'n cael ei gasglu trwy'r Premiwm wedi cyfrannu at ariannu'r Cynllun Gweithredu Tai. Ers blwyddyn ariannol 2023/24 mae £3m yn cael ei ddefnyddio yn y gyllideb refeniw tuag at ariannu gwasanaethau i bobl digartref.
- 5.2 Mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn anelu i adeiladu, prynu neu adnewyddu dros 2,000 o unedau fydd yn helpu dros 15,000 o bobl Gwynedd dros oes y Cynllun.
- 5.3 Yn dilyn newidiadau i sefyllfa dai, anghenion pobl Gwynedd a ffynonellau ariannol dros y blynyddoedd diwethaf, yn enwedig yn sgil pandemig Covid-19 a Brexit, cymerwyd y cyfle i adolygu'r Cynllun yn ddiweddar a'i ymestyn hyd at 2028/29, gan gymryd mantais o gyfleoedd newydd i ehangu a helpu hyd yn oed mwy o drigolion y sir gyda'u sefyllfa dai.
- 5.4 Bydd y Cynllun Gweithredu Tai yn buddsoddi dros £190m dros oes y Cynllun, a hynny trwy dynnu ar sawl ffynhonnell ariannol, megis Grant Cymorth Tai a Grant Tai Cymdeithasol Llywodraeth Cymru, Cynllun Rheoli Asedau'r Cyngor ac wrth gwrs y Premiwm Treth Cyngor ar Ail Gartrefi a Thai Gwag.

- 5.5 Mae'r cyllid a dderbynnir o'r gronfa Premiwm Treth Cyngor (gyfwerth ag oddeutu 26% o holl werth y Cynllun) wedi'i glustnodi'n llawn yn erbyn sawl prosiect yn y Cynllun Gweithredu Tai, megis cynlluniau llety â chefnogaeth, codi ein tai ein hunain, cyfrannu at elfennau trigiannol mewn cynlluniau cymunedol, dod â thai gwag y sir yn ôl i ddefnydd, a sicrhau bod pobl anabl yn gallu parhau i fyw yn eu cartrefi presennol.
- 5.6 Mae gallu cynnwys y Premiwm fel ffynhonnell ariannol wedi galluogi i'r Adran ddenu sawl grant ychwanegol. Rhoddwyd blaenoriaeth i wario'r grantiau hynny'n gyntaf gan fod terfyn amser arnynt, ac mae hynny yn ei dro wedi caniatáu i ni flaenoriaethu gwariant o'r premiwm a sicrhau bod hynny'n dod â'r budd mwyaf i bobl Gwynedd.
- 5.7 O holl wariant/ymrwymadau ariannol y Cynllun hyd yma, mae oddeutu £15.5m wedi dod o gronfa'r Premiwm (hyd at ddiwedd blwyddyn ariannol 24/25).
- 5.8 Mae'r arian hwn wedi'i wario ar sawl maes a chynllun, sydd wedi arwain ar helpu 11,385 o bobl Gwynedd. Mae rhai o'r uchafbwyntiau dros y flwyddyn ddiwethaf yn cynnwys:
- **Cynlluniau Tai â Chefnogaeth (Cynllun 1a):** Mae gwaith yn parhau ar baratoi ac addasu hen Adeilad y Goron, Penrallt, Caernarfon, i'w drosi'n llety â chefnogaeth i'r rheiny mewn angen tai. Yn ddiweddar cwblhaodd pryniant Tŷ Glyn, Bangor er mwyn ei drosi i gyfarch anghenion tai ym Mangor.
 - **Cynllun Prynu i Osod (Cynllun 2c):** Llwyddid i brynu 51 o dai dan faner y Cynllun Prynu i Osod hyd yma, ac mae 20 o'r rheiny wedi'u gosod i bobl leol mewn angen tai, gyda disgwyl i 6 arall gael eu gosod yn yr wythnosau nesaf a gwaith adnewyddu gwblhau ar 13 ohonynt cyn diwedd Rhagfyr. Trwy'r Cynllun hwn, mae'r Cyngor yn gallu cynnig cartref addas i'n trigolion, megis i Ffion a Rhodri a symudodd i mewn i'w tŷ newydd ym Mhorthmadog yn ddiweddar – gellir darllen eu stori yma: [Cynllun Prynu i Osod Cyngor Gwynedd yn cynnig allwedd i'r dyfodol i gwpl ifanc](#)
 - **Tŷ Gwynedd (cynllun 3a):** Mae gwaith ar safle yn Llanberis a Choed Mawr ac yn gwneud cynnydd da. Disgwylir i'r gwaith adeiladu yn Llanberis gwblhau yn y misoedd nesaf, ac mae'r broses o farchnata'r tai ar gyfer darpar ymgeiswyr wedi dechrau. Disgwylir i'r contractwyr drosglwyddo'r tai i ni ym mis Tachwedd, a byddant yn cael eu gwerthu yn fuan iawn wedyn. Mae'r gwaith ar safle Coed Mawr hefyd yn gwneud cynnydd da, gyda'r gwaith strwythurol bron â chwblhau.
 - **Ymgysylltu a chyfathrebu gyda chymunedau (Cynllun 3c):** Yn ystod mis Ebrill, Mai a Mehefin eleni, cynhaliwyd ail gyfres Tai ar Daith - cyfres o ddigwyddiadau sy'n mynd â swyddogion tai a meysydd cysylltiedig allan i'r gymuned i siarad gyda thrigolion Gwynedd. Ymwelwyd y tro yma â Bethesda (lle daeth 43 o aelodau o'r cyhoedd ac Aelodau i'n gweld), Porthmadog (40),

Tywyn (38) a Nefyn (37). Bwriedir cynnal 3edd gyfres yn 2026 gyda thrafodaethau wedi dechrau ar leoliadau a threfniadau.

- **Grant Cartrefi Gwag Gwynedd (Cynllun 3dd):** Fis Awst eleni, cyhoeddodd y Cyngor addasiad i feini prawf y Grant Cartref Gwag sy'n golygu bod mwy o bobl bellach yn gymwys amdano. Mae'r trothwy incwm wedi codi i £60,000, ac mae grant o hyd at £25,000 bellach ar gael. Mae'r dull o gymhwyso eiddo hefyd wedi newid, a defnyddir bandiau treth Cyngor bellach. Gellir darllen mwy yma: [Mwy o drigolion Gwynedd bellach yn gymwys am grant i adnewyddu tai gwag](#). Hyd yma mae cyfanswm o 331 o dai gwag wedi'u hadfer trwy gefnogaeth y Cyngor, a 136 o'r rheiny wedi dod yn ôl i ddefnydd yn sgil cefnogaeth Grant Cartrefi Gwag Gwynedd.
- **Eithriad Treth Cyngor ar dai gwag (Cynllun 3e):** Mae cynllun 3e yn cynnig eithriad am hyd at flwyddyn ar dreth Cyngor ar dai gwag i berchnogion sydd angen cwblhau gwaith angenrheidiol ar eu cartref. Hyd yma mae 142 o aelwydydd wedi elwa o'r gefnogaeth yma, a hynny wedi cyfrannu felly at ddod â 142 o dai gwag yn ôl i ddefnydd yng Ngwynedd.
- **Siop un Stop i faterion tai (Cynllun 6):** Ar 15 Medi, 2025, lansiodd y Siop un Stop, sef drws ffrynt i holl ymholiadau tai Gwynedd. Nod y gwasanaeth yw hwyluso a symleiddio mynediad i drigolion y sir at wybodaeth a chyngor ar faterion tai, ac mae'r adborth hyd yma'n gadarnhaol ac mae 83 o bobl wedi cael eu helpu (15-30 Medi). Yn y cyfnod yn arwain at y lansiad, cynhaliwyd sesiynau galw-i-mewn i Aelodau Etholedig a hyrwyddwyd y drefn newydd ar ein cyfryngau cymdeithasol a thrwy'r wasg ([cliciwch yma i weld y datganiad i'r wasg](#)).

- 5.9 Os bydd y Cyngor Llawn yn penderfynu cynyddu lefel y Premiwm ar eiddo gwag hirdymor o 100% i 150% ar gyfer 2026/27 bydd penderfyniad ffurfiol ar ddefnydd yr incwm ychwanegol yn cael ei wneud wrth osod Cyllideb 2026/27 ar 5 Mawrth 2026, gan ystyried gofynion y Canllawiau Statudol (Atodiad 2).

6. ASESIAD EFFAITH CYDRADDOLDEB

- 6.1 Mae'r Asesiad Effaith Cydraddoldeb sydd yn Atodiad 1c yn adlewyrchu gofynion a datblygiadau diweddar, amgylchiadau newidiol, a chanlyniadau'r ymgynghoriad cynhwysfawr a gynhaliwyd yn 2022.
- 6.2 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 gwarchodedig, 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.
- 6.3 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.
- 6.4 Mae'r asesiad wedi ei ddiweddarau ym mis Hydref 2025, ac yn dod i'r un casgliadau a nodwyd yn yr un blaenorol.

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

- 7.1 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.
- 7.2 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
- 7.3 Mae'r Premiwm presennol yn ariannu Cynllun Gweithredu Tai y Cyngor, sy'n ymgais ragweithiol i gryfhau cynladwyedd y cymunedau hynny o fewn Gwynedd sydd â nifer uchel o ail gartrefi a thai gwag hir dymor.
- 7.4 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".
- 7.5 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.
- 7.6 Mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn cynnwys nifer o brosiectau sydd, gyda'i gilydd, yn mynd ati i wireddu'r amcanion hyn.

8. ARGYMHELLIAD Y CABINET

- 8.1 Ar ôl ystyried yr opsiynau uchod yn nghyd-destun y wybodaeth yn yr adroddiad hwn, yr atodiadau a'r astudiaethau y cyfeirir atynt, mae angen i'r Cyngor ddod i benderfyniad ar lefel y Premiwm i'w osod ar gyfer 2026/27. Mae Cabinet y Cyngor, yn ei gyfarfod ar 11 Tachwedd, wedi penderfynu:

Argymellwyd i'r Cyngor llawn ar 4 Rhagfyr 2025 mai'r canlynol yw'r opsiwn a ffafrir o safbwynt lefel y Premiwm ar Dreth Cyngor Ail Gartrefi ac Anheddau Gwag Hirdymor ar gyfer blwyddyn ariannol 2026/27:

- **Fod Cyngor Gwynedd yn caniatáu DIM disgownt ar ail gartrefi dosbarth A, yn unol ag Adran 12 o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 (h.y. dim newid).**
- **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 (h.y. dim newid).**
- **Fod Cyngor Gwynedd yn caniatáu DIM disgownt i gartrefi sydd wedi bod yn wag am 6 mis neu fwy ac yn CODI PREMIWM O 150% ar gartrefi sydd wedi bod yn wag am 12 mis neu fwy, yn unol ag Adran 12A o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 (h.y. yn cynyddu'r premiwm o 100% i 150%).**

BARN Y SWYDDOGION STATUDOL:

Swyddog Monitro:

Rwyf wedi cael cyfle i gynghori ar yr adroddiad. Mae'r drefn ar gyfer penderfynu a'r camau i wneud yr argymhelliad yn cyd fynd a'r arweiniad cyfreithiol sydd wedi ei ddarparu.

Pennaeth Cyllid:

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

DOGFENNAU CEFNDIR