CABINET CYNGOR GWYNEDD

Adroddiad i gyfarfod Cabinet Cyngor Gwynedd

Dyddiad y cyfarfod:	19 Mai 2026
Aelod Cabinet:	Y Cynghorydd Huw Wyn Jones, Aelod Cabinet Cyllid
Swyddog Cyswllt:	Dewi Morgan, Pennaeth Cyllid
Rhif Ffôn Cyswllt:	01286 682684
Teitl yr Eitem:	**Dyrannu incwm o'r Premiwm Ail Gartrefi a Thai Gwag ar gyfer 2026-27**

---

1. PENDERFYNIAD A GEISIR

1.1. Dyrannu'r incwm ychwanegol o'r premiwm ar eiddo gwag ac ail-gartrefi i'r meysydd blaenoriaeth a nodir yn Rhan 4 isod.

1.2. Y Cabinet i gomisiynu gwaith pellach i lunio cynigion ar gyfer y defnydd o'r arian premiwm ychwanegol o £914k sydd yn berthnasol i 2025/26 a'r swm o £4k sydd weddill heb ei ddyrannu yn yr adroddiad yma.

2. Y RHESWM DROS YR ANGEN AM BENDERFYNIAD

2.1. Mae'n ofynnol i gynghorau bennu defnydd o'r premiwm yn unol â'r Canllawiau Statudol Treth Gyngor ar dai gwag ac ail gartrefi | LLYW.CYMRU.

2.2. Mae'r Cyngor wedi casglu incwm o'r premiwm oedd uwchlaw yr amcangyfrifon yn ystod 2024/25 sydd angen ei glustnodi i feysydd blaenoriaeth.

2.3. Bydd y Cyngor yn casglu incwm ychwanegol yn sgil cynyddu'r Premiwm ar Eiddo Gwag o 100% i 150% ar gyfer 2026/27, ac mae angen ei glustnodi i feysydd blaenoriaeth.

3. CYFLWYNIAD

3.1. Mae gan Gyngor Gwynedd bwerau, o dan ddeddfwriaeth Treth Gyngor, i godi premiwm ar ail gartrefi ac ar dai gwag hirdymor. Mae'r premiwm yn cynhyrchu incwm ychwanegol i'r Cyngor, ac mae'r canllawiau statudol yn gosod disgwyliadau clir ynghylch sut y dylid ystyried a defnyddio'r incwm hwn.

3.2. Fel rhan o broses gosod y gyllideb ar gyfer 2026/27, mae'r Cyngor wedi penderfynu yn ei gyfarfod ym mis Rhagfyr 2025 cynyddu'r premiwm ar eiddo gwag hirdymor o 100% i 150%, tra'n cadw Premiwm ar ail gartrefi yn 150%: Adroddiad Premiwm Treth Cyngor 2026-27.

3.3. Er mai dyhead y Cyngor yw i gael mwy o eiddo gwag yn ôl i ddefnydd, disgwylir bydd cynyddu graddfa'r Premiwm ar eiddo gwag hirdymor yn creu swm ychwanegol o incwm yn ystod 2026/27 a mewn blynyddoedd dilynol.

3.4. Ar ddiwedd pob blwyddyn ariannol mae swyddogion yr Adran Gyllid yn adnabod y gwir incwm sydd wedi ei gasglu o bremiwm treth Cyngor a pan fo swm uwchlaw'r hyn sydd wedi ei gyllidebu, mae'r Cabinet yn penderfynu ar ei ddefnydd.

3.5. Pwrpas yr adroddiad hwn yw ceisio penderfyniad gan y Cabinet ar gyfer dyrannu'r incwm ychwanegol hwn i feysydd gwaith blaenoriaeth ar gyfer 2026-27 ymlaen.

3.6. Ceir amlinelliad o effaith dyraniadau presennol incwm y premiwm i feysydd blaenoriaeth yn yr rhan 5 o'r adroddiad aeth i'r Cyngor Llawn yn Rhagfyr 2025: Adroddiad Premiwm Treth Cyngor 2026-27 C.pdf

4. RHESYMEG A CHYFIAWNHAD DROS ARGYMELL Y PENDERFYNIAD

Cyd-destun

4.1. Nodir yng Nghynllun y Cyngor fod "Gwynedd Glyd" yn un o'r 8 maes blaenoriaeth yn ystod 2023-2028 gydag uchelgais glir o sicrhau fod gan pob person yng Ngwynedd fynediad at gartref addas o safon, sy'n fforddiadwy ac sy'n gwella ansawdd eu bywydau.

4.2. Byddwn yn cyflawni'r uchelgais hon drwy brosiectau penodol yn ymwneud a gweithredu'r Cynllun Gweithredu Tai i gynyddu'r cyflenwad o dai i bobl leol; a pecyn o ymyriadau i fynd i'r afael â'r rheolaeth ail-gartrefi a llety gwyliau tymor byr a'u heffaith andwyol ar allu pobl y sir i gael mynediad at gartrefi yn eu cymunedau a chynaladwyedd cymunedau.

4.3. Dyrennir incwm o'r premiwm tuag at gyflawni'r prosiectau'r hyn yn bresennol.

4.4. Ers 2018 pan gyflwynwyd y premiwm yng Ngwynedd mae'r cyngor wedi dilyn yr egwyddorion canlynol wrth ei ddyrannu i ddibenion a meysydd penodol

a) aliniad â'r canllawiau statudol ar ddefnyddio incwm premiwm;

b) aliniad â'r amcanion a nodir yng Nghynllun y Cyngor

Cyllideb sydd i'w ystyried

4.5. Bydd yr incwm ychwanegol o gynyddu'r premiwm ar eiddo gwag i 150% yn dibynnu ar nifer yr eiddo perthnasol, newidiadau ym mhatrymau meddiannaeth (e.e. dod â thai gwag yn ôl i ddefnydd) a lefelau casglu Treth Gyngor.

4.6. Yn seiliedig ar yr uchod amcangyfrifir ar ddechrau 2026/27 y bydd y swm hwn yn **£893,700**, fel a adroddwyd yn adroddiad Cyllideb 2026/27 CYNGOR - Cyllideb 2026-27. (Fel a welir yn y tabl *Gofynion Gwario Ychwanegol* ym mharagraff 3.1).

4.7. Wrth ystyried Adolygiad Cyllideb Tachwedd ar 20 Ionawr 2026, penderfynodd y Cabinet drosglwyddo £2.089 miliwn o'r Gronfa Cefnogi Strategaeth Ariannol i Gronfa Premiwm Treth Cyngor, yn bennaf i adlewyrchu chwyddiant oedd wedi cronni. Ar y pryd, roedd **£328,400** yn weddill i'w ddyrannu: Atodiad 3 Cronfeydd. Mae'r adroddiad yma hefyd chwilio am benderfyniad y Cabinet i ddyrannu'r swm yma.

4.8. Mae'r adroddiad yma, felly, yn ceisio penderfyniad gan y Cabinet i ddyrannu cyfanswm o **£1,222,100**.

Y defnydd a argymhellir.

4.9. Yn ychwanegol i'r cyd-destun a nodir uchod rydym angen ystyried y canlynol:

a) cynnydd a nifer uwch o ymholiadau am y premiwm yn parhau'n her;

b) newidiadau deddfwriaethol pellach i'r gyfundrefn drethi yn 2026-27 all arwain at fwy o ymholiadau / apeliadau;

c) nifer ac amser apeliadau i'r Swyddfa Brisio yn rhoi pwysau ar drigolion a gweinyddiaeth yn y Gwasanaeth Trethi;

d) rhybudd i derfynu grant tai gwag Llywodraeth Cymru o Fedi 2026 yn golygu nad oes ffrwd incwm ar gyfer gwireddu targedau tai gwag y Cynllun Gweithredu Tai.

4.10. Argymhellir fod yr incwm sydd i'w ystyried yn cael ei ddyrannu fel a amlinellir yn y tabl ar y tudalennau nesaf, i gyfarch yr hyn a nodwyd yn 4.4 a 4.9 uchod.

4.11. Bydd hyn yn rhoi mwy o gymorth i ddod a thai gwag yn ôl i ddefnydd a lliniaru effeithiau eraill sy'n deillio o lefel uchel o dai gwag, ac ail gartrefi, yn ein cymunedau, gan gynnwys yr effaith ar gyfleusterau a darparu gwasanaethau lleol (Cronfa Gymunedol i gynnal cynaladwyedd cymunedau; edrychiad cymunedau; gorfodaeth eiddo gwag ayyb). Mae hefyd yn cydnabod y pwysau sylweddol sydd ar weinyddiad y Cyngor wrth ymdopi â'r premiwm a sgil effeithiau newidiadau deddfwriaethol yn y maes.

Swm Parhaol £	Swm Un-tro £	Disgrifiad	Effaith
150,000		**Cronfa Gymunedol** Cynnal cynaladwyedd a chyfleusterau cymunedau a effeithir gan nifer uchel o dai gwag, ail-gartrefi a'r argyfwng tai (Adran Economi a Chymuned) Bydd y gronfa'n cefnogi prosiectau cyfalaf a refeniw sy'n: • diogelu a chryfhau isadeiledd cymunedol hanfodol • cynnal gwasanaethau lleol mewn ardaloedd â chrynodiad uchel o ail gartrefi • cynyddu defnydd cymunedol drwy'r flwyddyn • sicrhau hyfywedd ariannol hirdymor asedau cymunedol • defnyddio adeiladau gwag at ddiben cymunedol Nid cronfa twf economaidd gyffredinol yw hon, nac ychwaith grant gweithgareddau bach. Mae'n gronfa sy'n canolbwyntio ar wydnwch a strwythur cymunedol.	• Cefnogi 5–8 prosiect i gefnogi cymunedau • Diogelu neu gryfhau 3–5 ased cymunedol •Cynyddu defnydd drwy'r flwyddyn mewn 3–4 ardal • Creu 3–5 swydd gymunedol (all fod yn gynaliadwy) rhan-amser • Denu £150k–£300k buddsoddiad cyfatebol

Swm Parhaol £	Swm Un-tro £	Disgrifiad	Effaith
200,000		**Costau staffio (Adran Tai – Tîm Gorfodaeth a Thai Gwag)** Cynyddu capasiti staffio presennol y tîm tai gwag (sef 1 aelod o staff) i 3 aelod o staff parhaol.	• Ymdrin â’r cynnydd yn y ceisiadau am grantiau tai gwag, sydd wedi cynyddu o 3 y mis i 18 y mis (cynnydd o 180 cais y flwyddyn) • Galluogi i gyflawni elfennau megis gwerthiant gorfodol • Cefnogi 90 o deuluoedd i berchnogi neu ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd yn eu cymunedau • Lleihau amser prosesu ceisiadau ac ymholiadau yn sylweddol • Dod â thai gweigion problemus, hir-dymor, yn ôl i ddefnydd.
60,000		**Grant Adroddiadau a Gwaith Paratoi** Sefydlu cronfa i gyfarch costau adroddiadau asbestos, adroddiadau pren a lleithder ac EPC ar eiddo sy'n derbyn grant neu gyllid benthyciad. Mae’r adroddiadau yn sicrhau diogelu buddsoddiad ac uchafu arian y grant Cartrefi Gwag a’r benthyciadau dilynol.	• Sicrhau bod eiddo gwag yn ddiogel ac yn addas ar gyfer cwblhau gwaith adnewyddu ddaw drwy grant / benthyciad dilynol.

Swm Parhaol £	Swm Un-tro £	Disgrifiad	Effaith
500,000		**Grantiau Landlordiaid neu Gymorth Cartrefi Gwag** Diben y grant hwn fydd i gefnogi perchnogion tai gwag i fod yn landlordiaid ac i wneud defnydd o eiddo gwag i gyfrannu at gynyddu'r cyflenwad o dai rent fforddiadwy. O dan y cynllun, i fod yn gymwys ar gyfer ystyriaeth bydd rhaid i'r eiddo fod yn wag ers dros 6 mis ac mi fyddai'r grant yn ariannu 75% o'r costau hyd at uchafswm o £20K.	• Dod â 25 o dai gwag yn ôl i ddefnydd fydd yn ychwanegu at yr uchelgais o 282 sydd eisoes yn bodoli trwy'r Cynllun Gweithredu Tai. • Cefnogi 25 uned deuluol.
50,000		**Cronfa Costau Gorfodi Eiddo Gwag Problemus** Caniatáu'r Tîm Gorfodi wneud gwaith adfer ar eiddo gwag problemus, hirdymor i'w gwneud yn ddiogel, a dilyn gyda phroses Gwerthiant Gorfodol. Bydd yr arian yn cyfrannu tuag at unrhyw gostau o dderbyn cyngor arbenigol ar gyfer achosion technegol.	• Cychwyn ar broses gwerthiant gorfodol ar 2 -3 eiddo gwag problemus hirdymor.
10,000		**Fforwm Rhwydweithio** Cydweithio gyda phartneriaid a rhan-ddeiliaid i godi ymwybyddiaeth am gynlluniau a gwasanaethau'r Cyngor er mwyn helpu mwy o drigolion Gwynedd ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd lleol	• Cynnal 4 gweithdy y flwyddyn, gydag arwerthwyr tai a landlordiaid preifat • Cynnal gwaith ymchwil i adnabod cyfleoedd

Swm Parhaol £	Swm Un-tro £	Disgrifiad	Effaith
	78,500	**System Ffurflenni Trethi Ar lein** Gwariant i fewnosod system ar gyfer ffurflenni trethi ar-lein er mwyn hwyluso trigolion i gyflwyno gwybodaeth am eu cyfrifon, wybodaeth am eu newid amgylchiadau ac ati. (Adran Cyllid)	• Gallu derbyn a delio gydag ymholiadau ar ffurf digidol a 24 awr y dydd. • Gwella cyflymder ymateb a phrosesu ceisiadau gan dreth-dalwyr.
63,900		**Cynnal a chadw system Ffurflenni trethi ar lein** Tâl blynyddol ar gyfer cynnal a chadw y system TG. (Adran Cyllid)	Fel uchod.
106,000		**Gwasanaeth Adennill** Penodi 2 x Swyddog Adennill i gynyddu capasiti fynd i'r afael ag adennill dyledion ac ôl-ddyledion (Adran Cyllid)	
1,139,900	**78,500**	**Cyfanswm**	

4.12. **£1,218,400** yw cyfanswm yr ymrwymiadau uchod o'r cyllid o £1,222,100 (paragraff 4.8), sydd yn gadael £3,700 yn weddill heb ei ymrwymo. Bydd hwn i'w ddyrannu ynghyd ag oddeutu £914,075 o gyllid uwchlaw'r ymrwymiadau presennol sy'n berthnasol i 2025/26 (gweler yr adroddiad alldro 2025/26 sy'n eitem ar wahân ar raglen y Cabinet).

5. CAMAU NESAF AC AMSERLEN

5.1. Os bydd y Cabinet yn penderfynu ariannu'r cynlluniau a amlinellir yn y tabl uchod, byddant yn cael ei gweithredu yn 2026/27.

6. UNRHYW YMGYNGHORIADAU A GYNHALIWYD CYN ARGYMELL Y PENDERFYNIAD

Asesiad Effaith

6.1. Diweddarwyd "Asesiad Effaith Cydraddoldeb Premiwm Treth Cyngor ar Eiddo Gwag Hir Dymor ac Ail-Gartrefi" i gyd-fynd gyda'r penderfyniadau i osod lefel y premiwm ar gyfer 2026-27 gan y Cabinet yn ei gyfarfod 11 Tachwedd 2025.

DEDDF LLESIANT CENEDLAETHAU'R DYFODOL (CYMRU) 2015

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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

6.5. Mae'r Premiwm presennol yn ariannu Cynllun Gweithredu Tai y Cyngor, sy'n ymgais ragweithiol i gryfhau cynaladwyedd y cymunedau hynny o fewn Gwynedd sydd â nifer uchel o ail gartrefi a thai gwag hir dymor.

6.6. 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".

6.7. Mae'r Strategaeth yn adnabod pum amcan yr oedd yn rhaid ceisio eu cyfarch os oedd y Cyngor am gyflawni'r weledigaeth hon:

- Neb yn ddigartref yng Ngwynedd
- Tai cymdeithasol ar gael i bawb sydd angen un
- Cartref pawb yng Ngwynedd yn fforddiadwy iddynt
- Tai Gwynedd yn amgylcheddol gyfeillgar
- Cartrefi yn cael dylanwad cadarnhaol ar iechyd a llesiant pobl Gwynedd.

6.8. Mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn cynnwys nifer o brosiectau sydd, gyda'i gilydd, yn mynd ati i wireddu'r amcanion hyn.

Sylwadau’r Swyddogion Statudol

6.9. Sylwadau’r Prif Swyddog Cyllid:

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

6.10. Sylwadau’r Swyddog Monitro:

Mae dyrannu a blaenoriaethu yr incwm o’r premiwm yn fater i’r Cabinet benderfynu arno. Rwy’n fodlon fod yr argymhelliad yn briodol ac yn cyd fynd a’r hyblygrwydd sydd yn yr Arweiniad Statudol.