

PWYLLGOR	<b>PWYLLGOR CRAFFU CORFFORAETHOL</b>
DYDDIAD	<b>20 HYDREF 2016</b>
TEITL	<b>PREMIWM TRETH CYNGOR AR GARTREFI GWAG HIR DYMOR AC AIL GARTREFI</b>
PWRPAS YR ADRODDIAD	<b>RHOI CYFLE I'R PWYLLGOR GRAFFU AC YSTYRIED BUDDION A RISGIAU CODI PREMIWM</b>
PENNAETH ADRAN PERTHNASOL	<b>DAFYDD EDWARDS, PENNAETH CYLLID</b>
SWYDDOG CYSWLLT	<b>DEWI MORGAN, UWCH REOLWR REFENIW A RISG</b>

---

## **1. BETH YW'R MATER SYDD YN CAEL EI YSTYRIED FEL EITEM CRAFFU?**

- 1.1 Adroddodd yr Ymchwiliad Craffu Trethi a Thai Haf i gyfarfod diwethaf y Pwyllgor Craffu Corfforaethol gynhaliwyd ar 16/06/2016. Derbyniodd yr Aelod Cabinet Adnoddau yr argymhellion yn ystod y cyfarfod.
- 1.2 Yn ystod y cyfarfod gofynnodd yr Aelod Cabinet i'r Aelodau Craffu ymestyn yr ymchwiliad gan edrych ar y risgiau a'r budd o osod premiwm ar dai haf. Gan fod yr amserlen ar gyfer y gwaith ynghlwm â 'ystyried gosod premiwm' yn hynod fyr, a'r maes gwaith yn un cymhleth a thechnegol iawn, bu i'r Aelodau Craffu benderfynu peidio ag ymestyn yr ymchwiliad ymhellach. Yn hytrach gofynnwyd i'r Aelod Cabinet am adroddiad yn amlinellu'r opsiynau a'r risgiau/budd o godi premiwm, i'w gyflwyno i'r Pwyllgor Craffu Corfforaethol ar 20/10/2016 fel ei fod yn cael ei graffu cyn i'r Cyngor ei ystyried yn ei gyfarfod ym mis Rhagfyr 2016.

## **2. BETH ALL Y PWYLLGOR CRAFFU EI YSTYRIED?**

- 2.1 **Esboniwch yn gryno beth yw'r hawliau sydd gan Gyngorau ynghylch codi premiwm (a beth yw'r gofynion ar gyfer gweithredu hyn)?**
  - 2.1.1 Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 wedi ychwanegu Adrannau 12A a 12B i Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 er mwyn cynnwys darpariaeth ddewisol i gynghorau i godi "premiwm" o ddim mwy na 100% ar eiddo gwag hir dymor (Adran 12A) ac ail gartrefi (Adran 12B).
  - 2.1.2 Mae'r Ddeddf yn diffinio eiddo gwag hir dymor, at bwrpasau codi Premiwm Treth Cyngor, fel a ganlyn: ***"a dwelling is a "long-term empty dwelling" on any day if for a continuous period of at least 1 year ending with that day it has been unoccupied, and it has been substantially unfurnished"***.

2.1.3 Nid “ail gartrefi” na “tai haf” yw’r terminoleg a ddefnyddir yn Adran 12B, ond “anheddau gyda preswyllo o bryd i’w gilydd (*dwelling occupied periodically*)”. Mae’r Ddeddf yn datgan mai’r amodau er mwyn i eiddo fod yn destun premiwm Treth Cyngor “ail gartref” yw, “**there is no resident of the dwelling, and the dwelling is substantially furnished**”. Hynny yw, nad yw’r eiddo yma yn brif gartref i unrhyw un, ond mae wedi cael ei ddodrefnu. Nid yw’r Ddeddf yn cynnwys unrhyw ddarpariaeth i allu gwahaniaethu ar sail lle mae’r perchennog yn byw, neu os yw’n cael ei ddefnyddio at bwrpasau gwyliau.

2.1.4 Fodd bynnag, mae’r Ddeddf yn cynnwys darpariaeth sy’n rhoi’r hawl i Weinidogion Cymru osod eithriadau penodol (mewn dosbarthiadau) lle na ellir gosod premiwm Treth Cyngor. Gwnaethant hynny trwy Rheoliadau’r Dreth Gyngor (Eithriadau rhag Symiau Uwch) (Cymru) 2015 (SI 2015/2068) a ddaeth i rym ar 31 Ionawr 2016. Mae’r tabl isod yn crynhoi’r eithriadau lle **na allwn** godi’r premiwm:

Dosbarthiadau o Anheddau	Diffiniad	Y math o eiddo sy’n gymwys i’r eithriad rhag talu’r premiwm
Dosbarth 1	Anheddau sy’n cael eu marchnata fel rhai ar werth - gyda therfyn amser o un flwyddyn	Cartrefi Gwag Hir dymor ac Ail Gartrefi
Dosbarth 2	Anheddau sy’n cael eu marchnata fel rhai ar osod - gyda therfyn amser o un flwyddyn	
Dosbarth 3	Anecsau sy’n ffurfio rhan, neu sy’n cael eu trin fel rhan, o’r brif annedd	
Dosbarth 4	Anheddau fyddai’n unig neu brif breswylfa rhywun pe na bai yn preswyllo yn llety’r Lluoedd Arfog	Ail Gartrefi
Dosbarth 5	Safleoedd carafanau ac angorfeydd cychod.	
Dosbarth 6	Cartrefi tymhorol lle gwaherddir byw ar hyd y flwyddyn	
Dosbarth 7	Anheddau cysylltiedig â gwaith	

## 2.2 Beth yw’r sefyllfa mewn Cyngorau eraill? Oes eraill wedi codi premiwm ac a yw’r effaith o weithredu yn hysbys?

2.2.1 Mae cyngorau Sir Benfro, Ceredigion, Ynys Môn a Conwy wedi penderfynu cyn diwedd Mawrth 2016 y byddant yn codi premiwm Treth Cyngor o 1 Ebrill 2017 ymlaen. Dyma’r lefelau a ddatganwyd:

Penfro Premiwm o 50% ar ail gartrefi; penderfyniad ar dai gwag hir dymor yn ystod 2016/17.

Ceredigion Premiwm o 25% ar dai gwag hir dymor ac ail gartrefi o 1 Ebrill 2017.

Ynys Môn Premiwm o 25% ar dai gwag hir dymor ac ail gartrefi o 1 Ebrill 2017, i’w adolygu yn ystod 2018/19.

Conwy Premiwm o 100% ar dai gwag hir dymor ac ail gartrefi o 1 Ebrill 2017 (ond y % i’w ail ystyried).

2.2.2 Dyma grynodeb o ganlyniad gwaith ymgynghori yn yr awdurdodau cyfagos sydd eisoes wedi penderfynu codi premiwm:

- Penfro Cyfnod ymgynghori rhwng 27 Ionawr 2016 a 22 Chwefror 2016. Derbyniwyd 1,057 ymateb. O'r rhai a ymatebodd i'r ymgynghoriad roedd 887 (84%) yn datgan eu bod yn berchennog ail gartref yn y sir. Roedd 74% o'r rai a ymatebodd i'r ymgynghoriad unai yn anghytuno neu'n anghytuno'n gryf gyda codi premiwm.
- Ceredigion Cyfnod ymgynghori rhwng 11 Chwefror 2016 a 2 Mawrth 2016. Derbyniwyd 50 ymateb, gyda 74% ohonynt yn berchen ar ail gartref neu eiddo gwag hir-dymor. Er hynny, 40% oedd yn erbyn codi premiwm, gyda 58% o blaid a 2% yn niwtral.
- Ynys Môn Cyfnod ymgynghori rhwng 16 Chwefror 2016 a 4 Mawrth 2016. Derbyniwyd 331 ymateb. Roedd 78% o'r rai a ymatebodd i'r ymgynghoriad unai yn anghytuno neu'n anghytuno'n gryf gyda codi premiwm.
- Conwy Ni fu ymgynghoriad cyhoeddus cyn gwneud y penderfyniad, ond bu un wedyn. Disgwylir y bydd canlyniad hyn yn cael ei ystyried yn ystod 2016/17. Gellir addasu lefel y Premiwm o 1 Ebrill 2017 yn y ystod 2016/17, gan mai dim ond y penderfyniad cyntaf sydd rhaid ei wneud o leiaf blwyddyn ymlaen llaw.

2.2.3 Gan na fydd y premiymau yn dod yn weithredol tan 1 Ebrill 2017, credir na fydd gwir effaith y premiwm yn dod i'r amlwg yn llawn tan y bydd y biliau ar gyfer 2017/18 wedi cael eu hanfon allan.

## 2.3 Beth yw'r opsiynau ar gyfer codi premiwm yng Ngwynedd a beth yw'r risgiau/ budd ynghlwm â'r opsiynau hynny?

### Opsiwn 1 – caniatáu disgownt

- 2.3.1 Mae Rheoliadau yn caniatáu disgresiwn i'r Cyngor godi Treth Cyngor llawn, neu i ganiatáu disgownt o 25% neu 50% i ddsbarthau ail gartrefi, ac i ganiatáu disgownt 50%, neu raddfa lai o ganran, neu ddim disgownt o gwbl, ar eiddo gwag hir dymor sydd wedi bod yn wag ers 6 mis neu fwy.
- 2.3.2 Ers sawl blwyddyn, mae Cyngor Gwynedd wedi penderfynu nad yw am ganiatáu unrhyw ddisgownt i eiddo gwag nac i ail gartrefi. Rhaid i'r Cyngor llawn gymryd y penderfyniad yma yn flynyddol; gwnaeth y penderfyniad i beidio caniatáu disgownt ar gyfer 2016/17 yn ei gyfarfod ar 10 Rhagfyr 2015.
- 2.3.3 Mae'r Rheoliadau yma yn parhau mewn grym, ac felly mae'n parhau'n opsiwn i'r Cyngor gynnig y disgownt a ddisgrifir uchod. Fodd bynnag, byddai cynnig hynny nawr yn mynd yn groes i bolisi sydd wedi ei sefydlu ers sawl blwyddyn, heb sôn am yr effaith ariannol ddifrifol.

### Opsiwn 2 – dim disgownt na premiwm

- 2.3.4 Nid oes unrhyw newid deddfwriaethol a fyddai'n rhwystro'r Cyngor rhag parhau gyda'r hyn y mae wedi ei wneud ar hyd o bryd, sef codi Treth Cyngor 100% ar eiddo gwag hir dymor ac ail gartrefi.

### Opsiwn 3 – codi premiwm

- 2.3.5 Os bydd y Cyngor am godi premiwm, mae'r Treth Cyngor ychwanegol wedi ei gyfyngu i 100% o'r Treth Cyngor llawn. Hefyd, ni all y Cyngor godi premiwm Treth Cyngor os na all godi Treth Cyngor "sylfaenol" yn y lle cyntaf (e.e. ar gartrefi myfyrwyr llawn amser).

### Niferoedd: Ail Gartrefi

- 2.3.6 Mae'r tabl isod yn dangos nifer yr ail gartrefi dosbarth B (h.y. y rhai y gellid codi premiwm arnynt), ar 1 Gorffennaf 2016:

Band Treth Cyngor	Nifer Eiddo	Treth
A	538	£532,087
B	752	£864,906
C	873	£1,146,099
D	1043	£1,538,620
E	822	£1,481,150
F	564	£1,201,715
G	210	£515,831
H	25	£73,887
I	14	£48,292
Cyfanswm	4841	£7,402,586

2.3.7 Yn unol â penderfyniad blynyddol y Cyngor (y diwethaf ar 10 Rhagfyr 2015), ni ganiateir unrhyw ddisgownt i ail gartrefi, sy'n golygu fod yr eiddo hyn yn cynhyrchu incwm Treth Cyngor o £7.4miliwn.

Niferoedd: Tai Gwag Hir Dymor

2.3.8 Ar 1 Gorffennaf 2016, dyma oedd nifer y Tai Gwag Hir Dymor:

Band Treth Cyngor	Nifer Eiddo	Treth
A	339	£ 335,588
B	373	£ 431,276
C	263	£ 347,203
D	205	£ 303,264
E	143	£ 258,360
F	62	£ 132,624
G	19	£ 46,739
H	5	£ 14,800
I	2	£ 6,851
Cyfanswm	1429	£ 1,876,706

2.3.9 Mae'r diffiniad o "gwag hir dymor" yn amrywio o fewn y ddeddfwriaeth. Mewn cyfrifiadau Treth Cyngor arferol, mae eiddo yn wag yn y tymor hir os yw wedi bod yn wag am 6 mis, ond at bwrpasau codi'r Premiwm, rhaid i'r eiddo fod wedi bod yn wag am o leiaf 12 mis. Mae'r 1,429 eiddo a ddangosir uchod wedi bod yn wag ers 6 mis – 1,115 o'r rhain sydd wedi bod yn wag ers blwyddyn neu fwy. Amcangyfrifir fod yr incwm Treth Cyngor cyfredol o'r 1,115 eiddo sydd wedi bod yn wag am blwyddyn neu fwy yn £1,464,706.

2.3.10 Er fod cyfanswm yr incwm Treth Cyngor o ail gartrefi a thai gwag hir-dymor yn **£8,867,292** (£7,402,586 + £1,464,706), ni allwn ddisgwyl y byddai Premiwm o 100% yn denu yn agos at y swm yma o incwm ychwanegol. Nid yw'r cyfanswm yma yn cynnwys unrhyw un o'r eithriadau y cyfeirir atynt uchod, nac ychwaith yn ystyried yr anheddau pellach a allai drosglwyddo i fod yn unedau hunan-ddarpar, ac wrth hynny'n dod o fewn y gyfundrefn trethi busnes.

## Bygythiadau a Chyfleoedd – Unedau Hunan-darpar

2.3.11 Mae'r Pwyllgor Craffu yn llwyr ymwybodol, yn sgil yr ymchwiliad cynhwysfawr a gynhaliodd yn ystod 2015/16, o'r bygythiad o eiddo yn trosglwyddo o fod yn gartrefi sy'n destun Treth Cyngor i fod yn Uned Hunan-ddarpar. Dyma'r niferoedd sydd wedi trosglwyddo yn y 5 mlynedd llawn ddiwethaf:

Blwyddyn Ariannol	Nifer net sydd wedi trosglwyddo o TC i NDR
2011/12	106
2012/13	110
2013/14	82
2014/15	188
2015/16	166
<b>Cyfanswm</b>	<b>652</b>

2.3.12 Rhoddwyd cryn sylw i'r trosglwyddo yma yn ystod yr Ymchwiliad Craffu, a gwelwyd fod rhaid i Swyddfa'r Asiantaeth Brisio dderbyn tystiolaeth fod eiddo wedi bod ar gael i'w osod am 140 diwrnod o fewn y flwyddyn flaenorol gyda gwir osod am 70 diwrnod, ac fod bwriad i osod yr eiddo am 140 diwrnod yn ystod y flwyddyn nesaf. Er hynny, roedd pryder am gapasiti o fewn yr Asiantaeth i gynnal gwiriadau trylwyr.

2.3.13 Mae gwir fygythiad, felly, y gallai'r tueddiad o eiddo'n trosglwyddo gyflymu petai premiwm yn cael ei gyflwyno. Fodd bynnag, rydym yn disgwyl i swyddfa'r prisiwr weithredu'n gadarn wrth asesu os yw eiddo'n gartref neu fusnes, a sicrhau tystiolaeth briodol i gefnogi unrhyw gais. Ymhellach, os bydd y Cyngor yn cynyddu'r dreth ar ail gartrefi, rydym yn disgwyl y byddwn yn ennill mwy yn ariannol nag y byddwn yn colli.

## Bygythiadau a Chyfleoedd – Eithriadau

2.3.14 Bygythiad arall yw'r risg o berchnogion eiddo gwag hir-dymor ac ail gartrefi yn hawlio un o'r eithriadau a restrir yn rhan 2.1.4 uchod. Fel y gwelir, mae 4 eithriad yn bodoli ar gyfer eiddo gwag hir dymor, a 7 ar gyfer ail gartrefi. Yn wahanol i eiddo'n trosglwyddo i unedau hunan-ddarpar, byddwn yn parhau i allu codi Treth Cyngor ar yr eiddo yma, ond nid y premiwm.

2.3.15 Mae cyfyngiad amser i rai o'r eithriadau hyn hefyd. Er enghraifft, dim ond am flwyddyn y gellir hawlio eithriad am fod tŷ ar werth neu ar gael i'w osod.

2.3.16 Mae copi o'r Canllawiau Statudol, sy'n rhoi mwy o fanylion am yr eithriadau yn ogystal â gofynion mandadol eraill, wedi ei gynnwys fel Atodiad 1.

## Dadansoddi Effaith Codi Premiwm

2.3.17Er mwyn modelu effaith codi'r premiwm, rhaid gwneud cyfres o ragdybiaethau ac yna dadansoddi effaith rhain. Dyma ddau enghraifft ar sail dadansoddiad sensitifrwydd. **Pwysleisir mai at bwrpas dangosol y mae'r ffigyrau hyn.**

### Enghraifft 1

- Premiwm: **100% o'r cychwyn**
- Nifer yr ail gartrefi ychwanegol yn trosglwyddo i fod yn unedau hunan-ddarpar (trethi busnes): **500**
- Nifer yr ail gartrefi yn newid i fod yn "brif gartref": **300**
- Nifer yr ail gartrefi sy'n cael y gwahanol ddsbarthiadau o eithriad –
  - Anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth (am flwyddyn) (Dosbarth 1): **200**
  - Anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod (am flwyddyn) (Dosbarth 2): **100**
  - Anecsau sy'n ffurfio rhan, neu sy'n cael eu trin fel rhan, o'r brif annedd (Dosbarth 3): **50**
  - Anheddau fyddai'n unig neu brif breswylfa rhywun pe na bai yn preswyllo yn llety'r Lluoedd Arfog (Dosbarth 4): **50**
  - Safleoedd carafanau ac angorfeydd cychod. (Dosbarth 5): **20**
  - Cartrefi tymhorol lle gwaherddir byw ar hyd y flwyddyn (Dosbarth 6): **10**
  - Anheddau cysylltiedig â gwaith (Dosbarth 7): **30**
- Nifer yr eiddo gwag hir-dymor sy'n cael y gwahanol ddsbarthiadau o eithriad –
  - Anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar werth (am flwyddyn) (Dosbarth 1): **100**
  - Anheddau sy'n cael eu marchnata fel rhai ar osod (am flwyddyn) (Dosbarth 2): **50**
  - Anecsau sy'n ffurfio rhan, neu sy'n cael eu trin fel rhan, o'r brif annedd (Dosbarth 3): **30**
  - Anheddau fyddai'n unig neu brif breswylfa rhywun pe na bai yn preswyllo yn llety'r Lluoedd Arfog (Dosbarth 4): **30**
- Nifer yr eiddo gwag hir-dymor sy'n parhau yn wag ar ôl 6 mis o godi premiwm: **90%**

**Ar sail y rhagdybiaethau uchod, byddai Treth Cyngor ychwanegol o:**

Ail Gartrefi	£4,035,822
Eiddo gwag	£794,513
<b>Cyfanswm</b>	<b>£4,830,335</b>

## Enghraifft 2

- Premiwm: **50% o'r cychwyn**
- Nifer yr ail gartrefi ychwanegol yn trosglwyddo i fod yn unedau hunan-ddarpar (trethi busnes): **250** (h.y. llai nag a fyddai petai'r premiwm yn 100%)
- Nifer yr ail gartrefi yn newid i fod yn "brif gartref": **150** (h.y. llai nag a fyddai petai'r premiwm yn 100%)
- Yr un eithriadau ag yn Enghraifft 1.

### **Treth ychwanegol:**

Ail Gartrefi	£1,972,443
Eiddo gwag	£794,513
<b>Cyfanswm</b>	<b>£2,766,956</b>

## 2.5 Beth yw'r camau nesaf os gweithredu i godi premiwm?

### Amserlen

2.5.1 Dyma'r amserlen er mwyn i'r Cyngor Llawn ddod i benderfyniad yn ei gyfarfod ar 8 Rhagfyr 2016:

<b>Dyddiad</b>	<b>Gweithrediad</b>
11/10/16	<b>CYFNOD YMGYSYLLTU YN AGOR</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cyhoeddi datganiad i'r wasg i lansio'r cyfnod ymgysylltu</li><li>• Erthygl yn Rhaeadr i hysbysu'r Aelodau</li><li>• Lansio'r pecyn gwybodaeth ar-lein; y pecyn ymgysylltu ar wefan y Cyngor</li><li>• Lansio'r pecyn gwybodaeth yn llyfrgelloedd y sir; yr arolwg papur wedi ei ddsbarthu i'r llyfrgelloedd</li></ul>
11/10/16 ymlaen am gyfnod o 4 wythnos	<b>HYRWYDDO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cyfres o negeseuon drwy'r gwefannau cymdeithasol Twitter a Facebook</li></ul>
04/11/2016	<b>Cyfnod Ymgysylltu Cyhoeddus yn Cau</b>
07/11/16 – 11/07/16	<b>Dadansoddi a Chynhyrchu Adroddiad o'r Canlyniadau</b>
21/11/2016	<b>Gweithdy Craffu neu Cyfarfod arbennig o'r Pwyllgor Craffu Corfforaethol</b>
22/11/2016	<b>Y Cabinet i drafod canlyniadau'r ymgynghori a'r craffu a penderfynu ar argymhelliad i'r gyflwyno i'r Cyngor Llawn</b>
30/11/2016	<b>Cyhoeddi Rhaglen y Cyngor Llawn</b>
8/12/2016	<b>CYNGOR LLAWN yn penderfynu ar Premiwm Treth Cyngor 2018/19</b>

## Ymgynghoriad Cyhoeddus

- 2.5.1 Fel gyda phob penderfyniad pellgyrhaeddol, rhaid i'r Cyngor roi'r ystyriaeth ddyledus i'w ddyletswyddau statudol i gynnal asesiadau effaith ar gydraddoldeb o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 a Dyletswyddau Cydraddoldeb Sector Cyhoeddus Cymru 2011 ac i'r holl ystyriaethau perthnasol eraill.
- 2.5.2 Mae canllawiau Llywodraeth Cymru hefyd yn datgan “**dylai'r awdurdod lleol hefyd ystyried ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol, gan gynnwys yr etholwyr lleol, a chynnal ymgynghoriad cyn penderfynu p'un ai codi un neu'r ddau breimiwm ynteu peidio**”.
- 2.5.3 Lanswyd ymgynghoriad cyhoeddus ar 11 Hydref 2016, a bydd yn agored tan 4 Tachwedd 2016, cyfnod o oddeutu 4 wythnos. Bydd canlyniad yr ymgynghoriad wedi ei gasglu a'i ddadansoddi erbyn y Gweithdy Craffu neu gyfarfod arbennig o'r Pwyllgor Craffu Corfforaethol ar 21 Tachwedd.
- 2.5.4 **Mae copi o'r holiadur i'w gael yn Atodiad 2, a'r ddogfen gefndirol sydd ar gael gyda'r holiadur yn Atodiad 3.**