Teitl yr eitem:	**TRETH CYNGOR: HAWL DISGRESIWN I GANIATÁU DISGOWNTIAU A/NEU CODI PREMIWM AR AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG HIRDYMOR**
Aelod Cabinet:	**Cynghorydd Huw Wyn Jones, Aelod Cabinet Cyllid**
Swyddog perthnasol:	**Dewi Morgan, Pennaeth Cyllid**
Dyddiad y cyfarfod:	**10 Tachwedd 2026**

1. PENDERFYNIAD A GEISIR:

Argymell i'r Cyngor llawn ar 3 Rhagfyr 2026 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 2027/28:

- **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. dim newid).**

2. Y RHESWM PAM FOD ANGEN I'R CABINET WNEUD Y PENDERFYNIAD:

2.1 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.

2.2 Er mai'r Cyngor llawn sydd rhaid gwneud y penderfyniad terfynol ynglŷn â disgownt neu bremiwm Treth Cyngor, a lefel y disgownt neu bremiwm, yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor mae angen i'r Cabinet wneud argymhelliad i'r Cyngor llawn.

2.3 Ar gyfer blwyddyn ariannol 2026/27, mae'r Cyngor wedi codi Premiwm Treth Cyngor o 150% ar ail gartrefi ac ar eiddo gwag hirdymor, ond mae deddfwriaeth yn rhoi caniatâd i'r Cyngor godi Premiwm o hyd at 300%.

2.4 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.

2.5 Mae copi o'r Canllawiau Statudol diweddaraf yn Atodiad 1.

3. CYFLWYNIAD A RHESYMEG

Cefndir/ Cyflwyniad

3.1 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.

3.2 Mae'r Cyngor wedi mabwysiadu yn flynyddol, ers 1998, i ganiatáu DIM disgownt i ail gartrefi.

3.3 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.

3.4 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)

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 Mae adroddiad y Cyngor ar 1 Rhagfyr 2022, pan osodwyd lefel presennol y Premiwm am y tro cyntaf, i'w gael yma: Rhaglen ar gyfer Y Cyngor ar Dydd Iau, 1af Rhagfyr, 2022, 1.00 y.h. Mae'r adroddiad hwn yn egluro'r holl resymeg dros osod y lefelau hynny.

3.9 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."

3.10 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.

3.11 Er mwyn gallu amddiffyn penderfyniad i godi Premiwm ar gyfradd uwch i ail gartrefi nag y mae ar hyn o bryd, felly, bydd angen gallu arddangos **beth sydd wedi newid** ers i'r lefel presennol gael ei osod yn Rhagfyr 2022, a bod hynny yn gosod sail a rhesymeg i adolygu.

3.12 Yn Rhagfyr 2025, penderfynodd y Cyngor, ar sail argymhelliad gan y Cabinet, i gynyddu'r Premiwm ar eiddo gwag hirdymor i 150% fel ei fod y gyson â'r Premiwm ar ail gartrefi. Roedd hyn fel canlyniad i ystadegau a gwybodaeth oedd yn tynnu sylw at effaith y premiwm ar eiddo y math penodol hwn. Ar yr un pryd, roedd nifer yr eiddo gwag hirdymor wedi aros yn ddigyfnewid ers y penderfyniad yn 2022. Y rhagdybiaeth a gymerwyd yn 2022 o ganlyniad i'r ymgynghoriad oedd gosod lefel benodol i gyflawni bwriad y premiwm. Fodd bynnag, erbyn 2025 roedd yr ystadegau yn arwain at y casgliad bod angen adolygu'r lefel. O ganlyniad, roedd sail i barhau i ddibynnu ar yr ymgynghoriad a'r canlyniad wrth ystyried y wybodaeth ddiweddaraf i adolygu'r lefel premiwm eiddo gwag hirdymor. Gan nad oes argymhelliad i newid y Premiwm ni ystyrir gan ddal sylw at yr Arweiniad Statudol fod angen penodol i ymgynghori ar hyn o bryd.

3.13 Mae'r penderfyniad a geisir yn cynnig cadw graddfa'r premiwm ar ail gartrefi ac eiddo gwag fel y maent.

4. GWAITH YMCHWIL

4.1 Wrth osod lefel cyfredol y Premiwm ar ail gartrefi, gofynnodd y Cyngor llawn am waith ymchwil er mwyn dadansoddi'r effaith yr oedd y Premiwm yn ei gael ar gymunedau Gwynedd.

4.2 Cyflwynwyd canlyniad y gwaith ymchwil hwn i'r Cabinet a'r Cyngor Llawn yn Tachwedd a Rhagfyr 2024, ac i'w gael yma:

Tystiolaeth am effaith y premiwm treth gyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor yng Ngwynedd, Tachwedd 2024

Atodiadau

4.3 Comisiynwyd gwaith ymchwil pellach ar gyfer penderfyniad 2025. Unwaith eto, rhoddwyd ystyriaeth i'r canlyniadau gan y Cabinet a'r Cyngor Llawn:

Tystiolaeth am effaith y premiwm treth gyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor yng Ngwynedd, Diweddariad Tachwedd 2025

Atodiadau

4.4 Casgliadau'r gwaith ymchwil oedd na chafodd cadw graddfa'r Premiwm ar gyfer eiddo gwag hirdymor ar lefel is na'r Premiwm ar ail gartrefi 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 gwelwyd fod nifer yr anheddau oedd wedi bod yn wag yng ers nifer o flynyddoedd yn parhau'n bryder ac fel roedd y gwaith ymchwil yn nodi nid oedd lefel Premiwm o 100% i weld fod wedi cael effaith ar hyn.

4.5 Penderfynwyd, felly, y byddai'n briodol fod lefel y Premiwm ar eiddo gwag hirdymor yn cael ei adolygu gyda'r canlyniad ei fod yn cynyddu i 150% o 1 Ebrill 2026 ymlaen.

4.6 Mae'n rhy gynnar ar hyn o bryd i allu dod i gasgliad pendant os ydi'r cynnydd hwn wedi cael yr effaith a ddymunir i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.

Ystyriaethau eraill

4.7 Roedd y 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. Roedd y newid sydyn yma 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.

4.8 Fel canlyniad i'r newid, roedd 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.

4.9 Fodd bynnag, rhwng 1 Ebrill a 30 Medi 2026 mae Swyddfa'r Prisiwr wedi trosglwyddo 454 eiddo *yn ôl* i'r gyfundrefn ardrethi annomestig, unai yn dilyn apêl gan y trethdalwr, gwybodaeth bellach wedi cael ei gyflwyno iddynt neu mae'r gosod bellach yn cwrdd â'r trothwy 182 diwrnod. Mae hyn yn dangos fod sefyllfa statws eiddo yn parhau yn un hynod gyfnewidiol a felly a ni welir fod yna gyfiawnhad i newid y raddfa Premiwm ar ail gartrefi (Adran 12B Deddf 1992) ar gyfer 2027/28.

4.10 Mae Llywodraeth Cymru wedi ymgynghori yn ddiweddar ar addasiadau i'r rheolau "182 diwrnod" a gall hyn newid y sefyllfa eto 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.

5. DEFNYDD Y PREMIWM

5.1 Ers cyflwyno'r Premiwm ar gychwyn blwyddyn ariannol 2018/19, mae'r arian sy'n cael ei gasglu trwy'r Premiwm wedi cael ei osod mewn cronfa benodol, a hynny er mwyn ariannu prosiectau penodol sydd wedi cael eu hamlinellu yn y Cynllun Gweithredu Tai. Ers blwyddyn ariannol 2023/24 mae £3m (wedi ei gynyddu â chwyddiant) yn cael ei ddefnyddio yn y gyllideb refeniw tuag at ariannu'r gwasanaeth Digartrefedd.

5.2 Bydd y Cynllun Gweithredu Tai yn buddsoddi dros £180m 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.

5.3 Mae'r cyllid a dderbynnir o'r gronfa Premiwm Treth 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.

5.4 Mae gallu cynnwys y Premiwm fel ffynhonnell ariannol wedi galluogi i'r Adran Tai ac Eiddo 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'r Cyngir flaenoriaethu gwariant o'r premiwm a sicrhau bod hynny'n dod â'r budd mwyaf i bobl Gwynedd.

5.5 Cyflwynwyd dau adroddiad ar ddefnydd y Premiwm yn ystod y flwyddyn ddiwethaf, ar 19 Mai 2026 a 7 Gorffennaf 2026. Penderfyniad y Cabinet bryd hynny oedd i ddyrannu incwm ychwanegol o'r premiwm ar eiddo gwag ac ail-gartrefi i'r meysydd blaenoriaeth a nodwyd yn yr adroddiadau.

6. ASESIADAU EFFAITH

6.1 Mae'r Asesiad Effaith sydd yn Atodiad 2 yn adlewyrchu gofynion a datblygiadau diweddar, amgylchiadau newidiol, a chanlyniadau'r ymgynghoriad cynhwysfawr a gynhaliwyd yn 2022.

6.2 Canlyniad yr Asesiad Effaith 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.

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 (a chostau gweinyddu ychwanegol cysylltiedig), 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.

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. CAMAU NESAF

8.1 Bydd argymhelliad y Cabinet yn cael ei gyflwyno i'r Cyngor llawn yn ei gyfarfod ar 3 Rhagfyr.

BARN Y SWYDDOGION STATUDOL:

Swyddog Monitro:

Mae'r drefn ar gyfer penderfynu a'r camau i wneud yr argymhelliad yn cyd fynd a'r arweiniad cyfreithiol sydd wedi ei ddarparu yn flaenorol .

Pennaeth Cyllid:

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

DOGFENNAU CEFNDIR