Adroddiad i'r: Cyngor Llawn

Dyddiad y Cyfarfod: 5 Rhagfyr 2017

Aelod / Swyddog Arweiniol: Julian Thompson-Hill/ Richard Weigh

Awdur yr Adroddiad: **Richard Weigh / Paul Barnes**

Teitl: Gweithredu Premiwm y Dreth Gyngor ar gartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi

1. Am beth mae’r adroddiad yn sôn?

   Y pwerau newydd sydd gan Awdurdodau Lleol yng Nghymru i gynyddu’r Dreth Gyngor ar gartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi o ganlyniad i Ddeddf Tai (Cymru) 2014.

2. Beth yw'r rheswm dros lunio’r adroddiad hwn?

   Mae angen penderfyniad ynglŷn â p’un a ddylid codi Premiwm y Dreth Gyngor ar:
   a) Gartrefi Gwag Hirdymor ac os felly, pa gyfradd (hyd at uchafswm o 100%);
   b) Ail Gartrefi ac os felly, pa gyfradd canran (hyd at uchafswm o 100%);

3. Beth yw’r Argymhellion?

   Argymhelliad 1
   Codi ardoll Treth Gyngor o 50% yn ychwanegol ar Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi.

   Argymhelliad 2
   Codi’r tâl ar Eiddo Gwag Hirdymor o fis Ebrill 2018 ymlaen ac ar Ail Gartrefi o fis Ebrill 2019 ymlaen (yn unol â deddfwriaeth rhaid i ni roi 12 mis o rybudd ar gyfer taliadau i berchnogion ail gartrefi).

4. Manylion yr adroddiad

   O 1 Ebrill 2017 ymlaen rhoddwyd pwerau i Gynghorau yng Nghymru godi hyd at 100% yn ychwanegol ar berchnogion tai cartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi. Mae'r pwerau hyn wedi cael eu dirprwyo trwy "Ddeddf Tai (Cymru) 2014". Gweithredir taliadau ychwanegol drwy'r broses filio bresennol ar gyfer y Dreth Gyngor bob mis Ebrill. Mae gofyn i awdurdodau gael taliadau wedi’u cadarnhau gan y cyngor llawn flwyddyn cyn eu gweithredu ar gyfer Ail Gartrefi, fodd bynnag, i Eiddo Gwag Hirdymor mae’n ofynnol i’r eiddo fod yn wag am o leiaf blwyddyn lawn cyn i’r tâl gael ei godi. Bwriedir i’r nodau a ddatgenir yn y ddeddfwriaeth gael eu defnyddio fel offer;

   - i awdurdodau lleol er mwyn helpu i ailddefnyddio cartrefi gwag
   - i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy
   - i wella cynaliadwyedd cymunedau lleol.

Atodiad 1 – copi o'r canllaw manwl gan Lywodraeth Cymru.

Gweler y diffiniadau a ddarperir isod -

Mae annedd nad oes neb yn byw ynddi ac sydd heb fawr o ddodrefn am gyfnod parhaus o flwyddyn, o leiaf, yn eiddo gwag hirdymor.

Mae annedd nad yw'n unig gartref neu'n brif gartref person ac sydd wedi ei ddodrefnu'n helaeth yn ail gartref.

Gwnaeth nifer o awdurdodau gogledd Cymru benderfyniad ffurfiol erbyn Ebrill 2016 fel bo'r pwerau yn eu lle erbyn mis Ebrill 2017, sydd wedi rhoi mewnwelediad i helpu i ddatblygu ein hargymhellion. Penderfynodd Sir Ddinbych oedi'r pwerau tan nawr am nifer o resymau, er mwyn sicrhau fod cyfle i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus manwl, i asesu'r effaith mewn ardaloedd awdurdodau lleol eraill. Pennwyd y byddai'n briodol i'r cyngor a etholwyd yn 2017 wneud y penderfyniad gan y byddai'n dod i rym yn ystod cyfnod y cynghorwyr hynny yn eu swyddi.

Atodiad 2 - Yn dangos y sefyllfa mewn awdurdodau eraill yn y rhanbarth.

Rydym yn argymell bod premiwm ychwanegol o 50% yn cael ei osod ar Gartrefi Gwag Hirdymor o fis Ebrill 2018 ac Ail Gartrefi o fis Ebrill 2019. Mae'r gwerth hwn wedi cael ei osod ar ôl trafodaeth sylweddol â chydweithwyr rhanbarthol. Mae'r rhesymeg ar gyfer cysondeb rhwng taliadau ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi fel a ganlyn -

- Mae'r rhanbarthau yn cyd-gytuno y bydd cytgord mewn taliadau yn arwain at lai o symud o un categori i'r llall a llai o ddryswch ymysg preswylwyr;
- Yn unol â mwyafrif Awdurdodau Lleol eraill gogledd Cymru;
- Cydbwysedd 50% - nid yw'n or-llethol ond mae'n debygol o newid ymddygiad er mwyn sicrhau bod eiddo yn cael ei ddefnyddio unwaith eto;
- Ymddengys yn gyffredinol bod yr ymatebion i'r ymgynghoriad yn cefnogi 50%.

Gellir adolygu a newid gwerth y premiwm gosodedig yn flynyddol, fel sy'n briodol. Rhaid i unrhyw newidiadau i'r premiwm gael eu cytuno gan y cyngor llawn o leiaf blwyddyn cyn dod â nhw i rym. Byddem yn cynnig adolygiad i aelodau yn ystod mis Medi 2018.

Mae'r ddeddfwriaeth yn darparu ar gyfer nifer o eithriadau gan gynnwys:

- ar gyfer anheddau sy'n cael eu marchnata
- ar gyfer anheddau sy'n cael eu marchnata i'w gosod
- anheddau sy'n gysylltiedig â swyddi
- cartrefi tymhorol lle na chaniateir byw yno drwy'r flwyddyn
- lleiniau carafannau ac angorfeydd cychod sydd wedi'u meddiannu
- Rhandai sy'n ffurfio rhan, neu sy'n cael eu trin yn rhan, o'r brif annedd
- Anheddau a fyddai'n unig gartref neu'n brif gartref i rywun pe na baent yn preswylio yn llety'r lluoedd arfog

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

Mae cyswllt uniongyrchol rhwng hyn â'r Blaenoriaeth Corfforaethol Tai, trwy sicrhau fod "Pawb yn cael cefnogaeth i fyw mewn cartref sy'n diwallu eu hanghenion." Byddai hyn yn cael ei gysylltu drwy'r dyhead i ailddefnyddio eiddo gwag yn Sir Ddinbych.

6. Faint fydd yn ei gostio a sut fydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

Rydym wedi bod yn gweithio gyda Civica i ddeall pa adnoddau ychwanegol a fydd yn ofynnol os penderfynir codi'r premiwm. Bydd costau am feddalwedd i ganiatáu i'r Awdurdod reoli'r data a byddai angen rhywfaint o adnoddau staff ychwanegol i weinyddu'r prosesau. Yn ôl mynegiannau gallai'r costau hyn fod yn £24,000 y flwyddyn.

Er y byddai codi premiwm ar yr adeiladau hyn yn cynhyrchu arian ychwanegol, prif fwriad Llywodraeth Cymru wrth gyflwyno'r ddeddfwriaeth hon yw helpu awdurdodau lleol i:-

- Ailddefnyddio cartrefi gwag hirdymor er mwyn darparu cartrefi diogel a fforddiadwy
- Cefnogi awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynaliadwyedd cymunedau lleol

Mae rhagolygon ariannol wedi cael eu paratoi fodd bynnag. Dylid nodi'r canlynol:-

- Niferoedd mynegiannol yn unig yw nifer yr eiddo gwag hirdymor a'r ail gartrefi a byddai angen cynnal proses ddilysu cyn gweithredu'r polisi.
- Mae'n bosibl fod nifer o'r ddau fath o eiddo yn eithriedig ac, yn seiliedig ar rywfaint o waith ymchwil a wneir gan Awdurdodau Lleol eraill, gallai'r niferoedd weld gostyngiad o 70%, h.y. dim ond 30% fyddai'n gorfod talu'r tâl.
- Mae'r gyfradd gasglu bresennol ar gyfer y Dreth Gyngor hefyd wedi'i gosod – 97.9%

Rhagolwg yn seiliedig ar bob ffactor -

- Cyfanswm y Cartrefi Gwag Hirdymor – 946 eiddo
- Eiddo sy'n wag am dros 12 mis - 502
- Amcangyfrifir mai dim ond 30% o'r adeiladau a nodwyd a fyddai'n gymwys i dalu'r premiwm (gwaith ymchwil Sir y Fflint) sy'n gadael 147

<u>Cyfanswm incwm am y flwyddyn gyntaf £99,480 (ar ôl costau)</u>

- Cyfanswm Ail Gartrefi – 250 eiddo
- Amcangyfrifir mai dim ond 30% o'r adeiladau a nodwyd a fyddai'n gymwys i dalu'r premiwm (gwaith ymchwil Sir y Fflint) sy'n gadael 73
- Eiddo Gwag Hirdymor – 147 eiddo
- Ail Gartrefi – 73 eiddo

<u>Cyfanswm incwm am y flwyddyn gyntaf £54,671 (ar ôl costau)</u>

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o'r Effaith ar Les?

Mae Cyngor Sir Ddinbych yn ystyried mabwysiadu'r polisi hwn a chynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus o 16 Tachwedd tan 14 Rhagfyr 2016. Bwydwyd canlyniadau'r ymgynghoriad i mewn i'r asesiad hwn. Yn ôl y canfyddiadau cyffredinol, bydd gweithredu premiwm y Dreth Gyngor ar yr adeiladau hyn yn cyflawni bwriadau

Llywodraeth Cymru a fyddai yn ei dro yn cael effaith bositif ar unigolion sy'n canfod tai lleol, ac ar y cyd hefyd i economïau a chymunedau lleol mewn ardaloedd trefol a gwledig yn Sir Ddinbych. **Atodiad 3**

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gydag Archwilio ac eraill?

Cyfathrebwyd yn ffurfiol â phartneriaid mewnol ac allanol ar ddiwedd 2016 a dechrau 2017 er mwyn ystyried effaith a buddion y taliadau hyn i Sir Ddinbych a'i phartneriaid. Roedd yr adborth cyffredinol yn gefnogol i'r newid i ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor.

Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus am bedair wythnos o 16 Tachwedd tan 14 Rhagfyr 2016. Derbyniwyd cyfanswm o 49 o ymatebion. Atodir crynodeb o'r ymatebion yn **Atodiad 4**.

Cynhyrchwyd cyflwyniad er mwyn briffio'r cyngor ar 13 Tachwedd 2017, oherwydd cyfyngiadau amser ni chafodd y cyflwyniad ei roi ar y dydd a chafodd ei rannu â'r aelodau i'w adolygu a rhoi sylwadau.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Y nodau polisi datganedig cyffredinol sydd y tu ôl i'r ddeddfwriaeth yw cynyddu'r cyflenwad o dai a gwella cyd-nerthu cymunedol. Mae'r ddwy nod yn gydnaws â blaenoriaethau newydd y cyngor. Er y bydd y premiymau yn cynhyrchu rhywfaint o refeniw ychwanegol, mae'r symiau a ragwelir yn weddol fach. Gan fod hwn yn bolisi newydd, bydd y costau a'r refeniw a ragwelir yn cael eu hadolygu'n barhaus.

10. Pa risgiau sydd yna ac oes yna unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

Er bod gwybodaeth fynegiannol ar gael ar nifer yr ail gartrefi, ar hyn o bryd nid oes gennym ddata cadarn gan nad yw wedi bod yn ofynnol yn y gorffennol i ofyn i drethdalwyr nodi a yw eu heiddo yn ail gartref. Gallai hyn effeithio ar yr amcanestyniadau ariannol yn y papur hwn, mae gwaith wedi'i gynllunio i goethi'r gronfa ddata i liniaru'r materion hyn yn y tymor hir.

Mae'n bosibl y bydd tactegau osgoi hefyd er mwyn osgoi talu'r premiwm.
Gallai'r ffaith nad yw'r premiwm yn cael ei osod yn gyson ar draws Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi fod yn her weinyddol wrth i gwsmeriaid symud o un categori i'r llall a dewis y band treth isaf a gallai hynny danseilio'r cynnig. Gellir rheoli hyn trwy godi'r un premiwm ar y ddau gategori.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

- Deddf Tai (Cymru) 2014
- Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Eithriadau rhag Symiau Uwch) Cymru 2015