Adroddiad i'r	Cabinet
Dyddiad y cyfarfod	23 Mai 2023
Aelod/Swyddog Arweiniol	Gwyneth Ellis/ Paul Barnes / Leah Gray
Pennaeth y Gwasanaeth	Steve Gadd
Awduron yr Adroddiad	Paul Barnes / Leah Gray / Elaine Edge
Teitl:	Premiwm Treth y Cyngor ar Ail Gartrefi / Eiddo Gwag Hirdymor

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1. Mae'r adroddiad yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Cabinet ar y ddeddfwriaeth a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru yn ymwneud â chynyddu'r lefelau uchaf o bremiymau treth y cyngor y gellir eu codi ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor. Ceisir cyngor ar sut yr hoffai'r Cabinet symud ymlaen gyda chodi unrhyw bremiwm ychwanegol posibl ar y tai hyn yn Sir Ddinbych.

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

2.1. Rhoi gwybodaeth i'r Cabinet ar y data cyfredol cysylltiedig ag ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor yn Sir Ddinbych.

2.2. Amlygu'r posibilrwydd o newid y premiymau treth y cyngor a godir ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor.

2.3. Rhoi diweddariad ar y newidiadau yn y meini prawf ar Drethi Annomestig Cenedlaethol (NNDR) cysylltiedig â llety gwyliau gan y gallai olygu y bydd rhai tai'n cael eu hailddosbarthu'r ail gartrefi (Atodiad B 1.2).

2.4. Ceisio cyngor ac arweiniad ar sut yr hoffai'r Cabinet weithredu yn seiliedig ar yr ystyriaethau a amlinellir yn y papur hwn.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1. Bod y Cabinet yn adolygu'r papur a'r wybodaeth ategol a gyflwynwyd a chynghori sut y maent am i swyddogion symud ymlaen. Bydd pecyn ymgynghori cyhoeddus yn cael ei baratoi os bydd yr aelodau'n argymell cynnydd o 50% yn fwy na'r premiwm presennol.

3.2. Argymhellir bod unrhyw gynnydd mewn premiymau yr un fath i ail gartrefi safonol ac eiddo gwag, fel na fydd trethdalwyr yn ceisio osgoi talu (drwy wneud cais i newid i'r categori mwyaf ffafriol) ac i sicrhau nad yw'r baich gweinyddol yn cynyddu'n arwyddocaol, heblaw am eiddo sy'n dod o fewn yr argymhellion.

3.3. Bod y Cabinet yn cytuno â'r cynigion canlynol a fydd yn hysbysu ymgynghoriad cyhoeddus cyn i'r Cabinet a'r Cyngor wneud eu penderfyniadau terfynol:

3.3.1 Bod y premiwm a godir ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor yn aros ar 50% o Ebrill 2023 ac yna'n cynyddu i 100% o Ebrill 2024 ac i 150% o Ebrill 2025.

3.3.2 Bod eiddo sydd wedi bod yn wag a heb ei ddodrefnu ers 5 mlynedd neu fwy yn talu premiwm o 50% yn fwy na'r premiwm safonol.

4 Manylion yr adroddiad

Gwybodaeth ychwanegol wedi'i darparu i gefnogi'r adroddiad ac i roi rhagor o fanylion pe bai angen.

4.1 Y cefndir a'r cyd-destun (Atodiad B 1.1)

4.2 Newidiadau deddfwriaethol (Atodiad B 1.2)

4.3 Ystyriaethau (Atodiad B 1.3)

4.4 Dewisiadau posibl - mae nifer di-ben-draw o ddewisiadau ar gael, ond mae'r rhyddid yn canolbwyntio ar:

- Cadw at y gyfradd bresennol o 50%

- Codi'r premiwm ar eiddo gwag hirdymor i uchafswm o 300% (300% yn ychwanegol, ar ben y swm treth y cyngor safonol). Y gwerth ariannol a welir yn eitem 6, Atodiad A.
- Codi'r premiwm ar ail gartrefi i uchafswm o 300% (300% yn ychwanegol, ar ben y swm treth y cyngor safonol). Y gwerth ariannol a welir yn Eitem 6, Atodiad A
- Cyflwyno ymdriniaeth daprog tuag at eiddo gwag hirdymor - er enghraifft, codi 200% ar eiddo sydd wedi bod yn wag am fwy na 5 mlynedd ac yna 300% ar ôl 10 mlynedd (ar hyd o bryd nid ydym yn tapro unrhyw bremiymau a godir).

Yn amlwg mae llawer o ddewisiadau ar agor i'r aelodau a allent ganiatáu cynnydd o hyd at 300% ar gyfer ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor.

Bwriad Llywodraeth Cymru drwy'r polisi hwn yw newid ymddygiad ac annog perchnogion i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd mewn cymunedau, yn hytrach na chynyddu incwm o dreth y cyngor. Gyda hyn mewn golwg efallai y bydd Aelodau'n penderfynu cynyddu premiymau neu ganolbwyntio ar gynnydd ar eiddo gwag hirdymor.

Fodd bynnag byddai swyddogion yn argymell ymateb pwyllog o ran unrhyw gynnydd er mwyn galluogi ymdriniaeth dysgu a gwerthuso. Hefyd byddai unrhyw gynnydd mawr sydyn neu newid arwyddocaol i'r premiwm yn arwain at nifer fawr o geisiadau Adran 13a am ryddhad yn ôl disgresiwn rhag talu'r premiwm. Bydd hyn yn gofyn am adnoddau arwyddocaol yn ogystal â chynnydd disgwyliedig mewn apeliadau a chwynion. Bydd yn rhaid adlewyrchu'r costau gweinyddol os mai dyma yw'r achos.

Mae argymhellion y swyddogion yn anelu at geisio cydbwysedd er mwyn ystyried sut i weinyddu'r cynllun yn effeithiol, gan ystyried y cyd-destun rhanbarthol a ffactorau deddfwriaethol ehangach.

5 Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at Gynllun Corfforaethol 2022 i 2027: Y Sir Ddinbych a Garem?

5.1 Pwrpas y premiwm yw cynyddu nifer y tai fforddiadwy yn Sir Ddinbych a chynnal/meithrin cymunedau ffyniannus a chynaliadwy. Ni fydd y cynllun yn cael unrhyw effaith ar ymdrechion y Cyngor i fod yn garbon sero net ac yn ecolegol gadarnhaol erbyn 2030.

6 Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1 Bydd effaith ar adnoddau staffio h.y. bydd cynnydd mewn ymgysylltiad cwsmeriaid o fewn y tîm treth y cyngor os caiff y premiwm ei gynyddu. Bydd yn rhaid i'r arolygydd eiddo gynnal mwy o ymweliadau er mwyn sicrhau cyn lleied â phosibl o dwyll neu achosion o osgoi talu'r dreth. Fodd bynnag bydd rhagor o incwm yn cael ei godi os cynyddir canran y premiwm.

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

7.1 Rydym wedi dechrau datblygu ein hasesiad o effaith ar les a bydd casgliadau'r ymgynghoriad cyhoeddus yn elfen allweddol o'i ddatblygiad.

8 Pa ymgynghoriadau sydd wedi'u cynnal gyda Chraffu ac eraill?

8.1 Yr adroddiad yw dechrau'r broses ymgysylltu a bydd y cyngor a geir gan y Cabinet yn pennu'r camau nesaf, yn cynnwys ymgynghoriad cyhoeddus.

9 Datganiad y Prif Swyddog Ariannol

9.1 Mae'r adroddiad yn amlinellu'n glir yr opsiynau sydd ar gael i'r Cyngor wrth fynd ati i arfer yr hyblygrwydd newydd ar gyfer codi cyfraddau uwch ar eiddo gwag hirdymor ac ail gartrefi. Mae'n bwysig nodi y gellir adolygu'r penderfyniad i ddefnyddio'r rhyddid hwn yn flynyddol fel rhan o'r broses o osod Treth y Cyngor. Yr argymhelliad yw ymdriniaeth bwyllog tra byddwn yn dysgu o brofiadau awdurdodau eraill - ond yn amlwg rydym yn cydnabod fod hwn yn benderfyniad gwleidyddol dros ben. Bydd unrhyw benderfyniad i newid y cyfraddau'n cynnwys ymgynghoriad ehangach a byddai angen i hwn gychwyn cyn gynted â phosibl.

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

10.1 Bydd y risgiau'n cael eu dynodi a'u gwerthuso unwaith y bydd yr aelodau wedi rhoi gwybod beth yw'r opsiwn y maent yn ei ffafrio. Mae'r ystyriaethau ar hyn o bryd yn ymwneud â'r angen am ymgynghoriad cyhoeddus ar unrhyw newidiadau

arfaethedig a nifer y newidiadau/newidiadau arfaethedig a allent effeithio ar y diwydiant twristiaeth yn Sir Ddinbych.

10.2 Gallai unrhyw gynnydd mewn premiymau gynyddu'r risg o dwyll ac achosion o osgoi talu'r dreth. Bydd gwyliadwriaeth swyddogion a'r defnydd ychwanegol o'r Arolygydd Eiddo yn lleihau'r risg.

11 Pŵer i wneud y penderfyniad

- Deddf Tai (Cymru) 2014
- Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Eithriadau rhag Symiau Uwch) Cymru 2015
- Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Anheddau Gwag Hirdymor ac Anheddau a Feddiannir yn Gyfnodol) (Cymru) 2022