

Adroddiad i'r	Cabinet
Dyddiad y cyfarfod	18 Gorffennaf, 2023
Aelod/Swyddog Arweiniol	Gwyneth Ellis / Steve Gadd
Awduron yr Adroddiad	Paul Barnes / Elaine Edge / Leah Gray
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, yn dilyn yr adroddiad i'r Cabinet ar 23 Mai 2023, ar y ddeddfwriaeth a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru (LIC) i gynyddu'r lefelau uchaf o breiymau treth y cyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor.
- 1.2. Mae'r adroddiad yn darparu gwybodaeth ychwanegol am yr ymgynghoriad cyhoeddus er mwyn helpu'r broses o wneud penderfyniadau.

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

- 2.1 Ceisio cyngor ar sut yr hoffai'r Cabinet symud ymlaen gyda chodi unrhyw breiwm ychwanegol posibl ar y cartrefi hyn yn Sir Ddinbych.

3. Beth yw'r Argymhellion?

- 3.1. Bod y Cabinet yn adolygu'r papur a'r wybodaeth ategol a gyflwynir yn arbennig yr adborth o'r ymgynghoriad cyhoeddus ac yn cynghori sut hoffent i swyddogion barhau. Amlinellir cynigion y swyddogion yn 3.2 i 3.4. Mae swyddogion wedi argymhell ymateb pwylllog o ran unrhyw gynnydd er mwyn galluogi ymdriniaeth dysgu a gwerthuso. Er bod Llywodraeth Cymru wedi rhoi'r pŵer i awdurdodau gyflwyno cynnydd o hyd at 300%, mae ein cynnig ni fel a ganlyn:

- 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'r arwyddocaol, heblaw am eiddo sy'n dod o fewn yr argymhelliad yn 3.4.
- 3.3. Argymhellir 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.
- 3.4. Argymhellir bod eiddo sydd wedi bod yn wag a heb ddodrefn ers 5 mlynedd neu fwy yn talu premiwm o 50% yn fwy na'r premiwm safonol.

4. Manylion yr adroddiad

Darparwyd gwybodaeth ychwanegol i gefnogi'r adroddiad ac i roi rhagor o fanylion pe bai angen.

- 4.1. Cefndir a chyd-destun (Atodiad B 1.1) a ddosbarthwyd yn flaenorol yng nghyfarfod y Cabinet ym mis Mai
- 4.2. Newidiadau deddfwriaethol (Atodiad B 1.2) a ddosbarthwyd yn flaenorol yng nghyfarfod y Cabinet ym mis Mai
- 4.3. Ystyriaethau (Atodiad B 1.3.) a ddosbarthwyd yn flaenorol yng nghyfarfod y Cabinet ym mis Mai
- 4.4. Adroddiad Ymgysylltu Crynodedig (Newydd)
- 4.5. Tablau data (Newydd)
- 4.6. Asesiad o Effaith ar Les (Newydd)

Yn adroddiad y Cabinet ar 23 Mai 2023, ceisiwyd a derbyniwyd caniatâd i ymgynghori â'r cyhoedd ar yr opsiwn i gynyddu'r premiwm Treth Cyngor (fel yr amlinellir yn 3.3. a 3.4 yn y papur hwn).

Gweithiodd yr Awdurdod mewn modd rhagweithiol i godi ymwybyddiaeth am yr ymgynghoriad a chafwyd 2,142 o ymweliadau (37 Cymraeg) â thudalen y Cyngor a oedd yn hyrwyddo'r ymgynghoriad i'r cyhoedd, gydag 898 o ymweliadau

uniongyrchol ag arolwg yr ymgynghoriad. Cwblhaodd a chyflwynodd 175 o gwsmeriaid ymateb i'r arolwg.

Ar ôl ceisio cyngor cyfreithiol, cynhaliom ymarfer cyfathrebu er mwyn rhoi gwybod i dros 1,000 o berchnogion ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor am yr ymgynghoriad. Roeddem yn ymwybodol y gallai ymgysylltu â'r grŵp hwn mewn modd rhagweithiol gael effaith anghymesur ar ganlyniadau'r ymgynghoriad, ac felly dylid nodi'r pwysigrwydd o nodi'r grwpiau hyn o gwsmeriaid.

Allan o'r 175 o ymatebwyr, roedd 71 ohonynt yn berchnogion ail gartrefi neu eiddo gwag hirdymor, ac 17 ohonynt yn berchnogion ail gartrefi sy'n byw neu'n gweithio yn Sir Ddinbych.

Daeth yr ymgynghoriad i'r casgliad, ac mae'r canlyniadau'n dangos, bod y mwyafrif o'r ymatebwyr sy'n byw yn Sir Ddinbych yn teimlo bod angen cynyddu premiymau Treth y Cyngor ar gyfer ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor. Mae hyn yn cefnogi'r argymhelliaid.

Yn gyffredinol, nid oedd perchnogion ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor yn cefnogi'r cynigion, fodd bynnag, roedd ychydig mwy o gefnogaeth ar gyfer tâl am eiddo gwag hirdymor.

Yn dilyn yr ymgynghoriad cyhoeddus hwn, argymhellir y dylid parhau â'r cynnig i gynyddu'r premiwm Treth y Cyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor, er mwyn cefnogi Cynllun Corfforaethol y Cyngor i annog perchnogion tai i beidio â gadael eu heiddo'n wag a dod â nhw'n ôl i ddefnydd er lles y gymuned a'r economi leol.

Mae argymhellion y swyddogion yn anelu at geisio cydbwysedd i 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 y Blaenoriaethau Corfforaethol?

5.1. Pwrpas y premiwm yw cynyddu nifer y tai fforddiadwy yn Sir Ddinbych a chynnal a meithrin cymunedau cynaliadwy. 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 osgoi treth. Fodd bynnag bydd rhagor o incwm yn cael ei godi os cynyddir canran y premiwm.
- 6.2. Er mai'r prif ysgogiad yw annog pobl i wneud defnydd llawn o gartrefi gwag yn hytrach na chynyddu incwm, byddai'r refeniw ychwanegol yn cefnogi'r cynnig i greu rôl swyddog prosiect i weithio gyda grwpiau dan anfantais ar draws Sir Ddinbych i godi ymwybyddiaeth am gynyddu incwm, swydd dros dro fyddai hon yn y flwyddyn gyntaf, a byddai gwerthusiad o'i heffeithlonrwydd yn cael ei gwblhau cyn ystyried ei gwneud yn swydd barhaol.

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

- 7.1. Rydym wedi cynnal asesiad llawn gyda chefnogaeth gan gydweithwyr o'r gwasanaeth Corfforaethol, rydym yn cydnabod efallai y bydd rhywfaint o effaith negyddol canfyddedig ynghlwm â'r cynnig. Fodd bynnag, ein barn gyffredinol yw y bydd bob maes yn cael ei effeithio mewn modd cadarnhaol. Gweler yr asesiad llawn o effaith ar les ynghlwm.

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

- 8.1. Mae'r awdurdod wedi cynnal ymgynghoriad cyhoeddus a arweiniodd at 175 o ymatebion, yn ystod y broses hon, ysgrifennom at 1,013 o gwsmeriaid sydd eisoes ag ail gartrefi neu eiddo gwag hirdymor yn Sir Ddinbych i roi gwybod iddynt am yr ymgynghoriad. Byddwn yn cyflwyno'r argymhellion a gynigir i'r Cabinet ym mis Gorffennaf ac i'r Cyngor Llawn ym mis Medi 2023.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

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 i godi cyfraddau uwch ar gyfer 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. Bydd yn rhaid i unrhyw benderfyniad i newid y cyfraddau gael ei argymhell gan y Cabinet a'i gymeradwyo gan y Cyngor llawn.

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

10.1. Mae nifer o risgiau wedi'u nodi yn ystod elfen gwmpasu'r cynnig hwn a'r ymgynghoriad cyhoeddus hefyd. Maent yn cynnwys, effaith negyddol bosibl ar y diwydiant twristiaeth ac effaith ariannol niweidiol ar unigolion. Fel rhan o'r prosiect, byddwn yn llunio cofrestr risg ac yn monitro a rheoli'r risgiau a'u lliniaru lle bo modd.

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