

Adroddiad i'r Cyngor Llawn

Dyddiad y cyfarfod 5 Medi 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. Dod â'r cynnig canlynol i'r Cyngor llawn, yn dilyn adroddiad y Cabinet ar 18 Gorffennaf 2023, ar y ddeddfwriaeth a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru (LIC) i gynyddu'r lefelau uchaf o bremiymau 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 penderfyniad gan aelodau ar gynnydd i'r cyfraddau Premiwm presennol ar yr holl eiddo hyn yn Sir Ddinbych. Cyflwynwyd y cynnig hwn i'r Cabinet ar 8 Gorffennaf 2023, sy'n cefnogi'r argymhellion sydd wedi arwain at yr adroddiad hwn i'r cyngor llawn am benderfyniad.

3. Beth yw'r Argymhellion?

- 3.1. Bod yr aelodau'n 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 pwyllog 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. Byddai hyn yn gwneud y premiwm cyfan 150% yn uwch na'r ffi safonol o 1 Ebrill 2024, ac yn 200% yn uwch na'r ffi safonol o 2025.
- 3.5. Mae'n bwysig nodi:
 - a) Nid yw eiddo sy'n bodloni meini prawf Llywodraeth Cymru i'w ddsbarthu fel eiddo busnes (llety gwyliau) yn talu Treth y Cyngor ac ni fyddai'r cynigion yn effeithio arnynt (gweler Atodiad B adran 1.2)
 - b) Mae sawl eithriad ar gael sy'n helpu'r rhai, er enghraifft, ag eiddo sy'n cael ei farchnata i'w werthu, eiddo sy'n cael ei farchnata i'w osod, eiddo lle mae deiliadaeth wedi'i chyfyngu gan amod cynllunio i ddefnydd dibreswyl, tymhorol neu lety gwyliau yn unig (gweler Atodiad A tudalen 1)
 - c) Mae proses ar waith i Gyngor Sir Ddinbych ystyried gostyngiad dewisol lle, er enghraifft, mae caledi ariannol sylweddol i'r busnes neu'r unigolyn neu lle cafwyd amgylchiadau eithriadol, ac y byddai'n rhesymol cefnogi drwy leihau Treth y Cyngor.

4. Manylion yr adroddiad

Darparwyd gwybodaeth ychwanegol i gefnogi'r adroddiad ac i roi mwy 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. Adroddiad Cryno ar Ymgysylltu
- 4.5. Tablau Data
- 4.6. Asesiad o Effaith ar Les

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 argymhelliad.

Yn gyffredinol, nid oedd perchnogion ail gartrefi a chartrefi 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 Aseiad o Effaith ar Les?

7.1. Rydym wedi cynnal aseiad lawn 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 aseiad lawn 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. Rydym wedi cyflwyno'r argymhellion a gynigiwyd i'r Cabinet ym mis Gorffennaf a rwan i'r Cyngor Llawn.

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