Adroddiad i'r	Pwyllgor Craffu Cymunedau
Dyddiad y cyfarfod	26 Mehefin 2025
Aelod Arweiniol	Aelod Arweiniol Cyllid
Pennaeth Gwasanaeth	Pennaeth Cyllid ac Archwilio
Awduron yr Adroddiad	Prif Reolwr Refeniw, Budd-daliadau a Chontractau / Rheolwr Darparu Gwasanaeth Refeniw, Budd-daliadau a Chontractau / Rheolwr Ansawdd a Pherfformiad Refeniw a Budd-daliadau
Teitl	Adolygu Premiymau Treth y Cyngor ar Ail Gartrefi / Cartrefi Gwag Hirdymor

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1. Yn 2017, rhoes ddeddfwriaeth y gallu i Awdurdodau Lleol godi premiymau Treth y Cyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi hyd uchafswm o 100%. Ym mis Ebrill 2018, cyflwynodd Cyngor Sir Ddinbych bremiwm 50% ar Gartrefi Gwag Hirdymor a chyflwyno'r un premiwm ar Ail Gartrefi ym mis Ebrill 2019.

1.2. Yn 2023, cyflwynwyd deddfwriaeth i gynyddu'r uchafswm i 300% a rhoes y Cyngor sêl bendith ar gynyddu'r premiwm i 100% ym mis Ebrill 2024 ac yna 150% ym mis Ebrill 2025. Yn ogystal â hynny, cyflwynwyd premiwm 50% uwchlaw'r gyfradd safonol ar gyfer cartrefi a fu'n wag ers mwy na 5 mlynedd ym mis Ebrill 2024.

1.3. Y diffiniad o Gartrefi Gwag Hirdymor yn y ddeddfwriaeth yw eiddo domestig na fu unrhyw breswylwyr na dodrefn ynddo am fwy na 12 mis. Mae Ail Gartref yn eiddo domestig sydd â dodrefn ynddo ond heb fod yn brif neu unig breswylfa i neb.

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

2.1. Ym mis Hydref 2024, penderfynodd y Cabinet adolygu’r premiymau presennol ar Dreth y Cyngor er mwyn deall effaith y polisi wrth ystyried penderfyniadau eraill yn y dyfodol. Mae’r adroddiad hwn yn rhoi gwybodaeth i’r Pwyllgor ynglŷn â’r adolygiad a’r argymhellion ar gyfer diwygio’r polisi.

3. Beth yw’r Argymhellion?

3.1. Bod y Pwyllgor yn adolygu’r cynigion a gyflwynir isod, yn gwneud sylwadau a chymeradwyo’r dull a argymhellir ar gyfer cyflwyno’r cynigion canlynol yng nghyfarfod y Cyngor llawn ar 8 Gorffennaf:

- Bod premiymau Ail Gartrefi a Chartrefi Gwag Hirdymor (safonol) yn aros ar y lefel bresennol o 150% o fis Ebrill 2026 ymlaen
- Cynyddu premiymau ar gyfer Cartrefi Gwag Hirdymor a fu’n wag ers mwy na 5 mlynedd 25% bob blwyddyn hyd at yr uchafswm o 300%. Golyga hynny y bydd y premiymau presennol o 200% yn cynyddu i 225% ym mis Ebrill 2026, 250% ym mis Ebrill 2027 ac yn y blaen
- Cyflwyno dau gategori newydd ar gyfer rhyddhad o’r premiwm yn Adran 13a o’r Polisi Rhyddhad yn ôl Disgresiwn, fel y nodir ym mharagraffau 4.7 – 4.9.

4. Manylion yr adroddiad

4.1. Cyflwynir dadansoddiad manwl o’r data a fu’n sail ar gyfer yr adolygiad yn Atodiad 1. Nodir y data hynny sy’n berthnasol i Gyngor Sir Ddinbych yn y tabl isod.

	Ebrill 2023		Ebrill 2024		Ebrill 2025	
	Nifer	Cyfran o gyfanswm yr eiddo (44,843)	Nifer	Cyfran o gyfanswm yr eiddo (45,183)	Nifer	Cyfran o gyfanswm yr eiddo (45,434)
Ail Gartrefi	393	0.88%	434	1%	427	0.94%
Cartrefi Gwag	642	1.43%	696	1.54%	570	1.25%

Hirdymor (Safonol)						
Cartrefi Gwag Hirdymor (mwy na 5 mlynedd)	Amherthnasol	Amherthnasol	173	0.38%	172	0.38%

4.2. Mae'n bwysig nodi na chodwyd premiwm ar Dreth y Cyngor yn y gorffennol, ac felly ni chasglwyd data'n rheolaidd ar gyfer yr eiddo dan sylw. Wrth i ni ddal i wella'r drefn o adnabod ail gartrefi a chartrefi gwag hirdymor, disgwylir y bydd cyfanswm pob premiwm yn newid. Daw effaith lawn cynyddu'r premiymau'n gliriach wrth i'r prosesau hyn aeddfedu gydag amser.

4.3. Mae nifer yr Ail Gartrefi wedi dal yn gyson yn ystod y cyfnod ac fel cyfran o gyfanswm yr eiddo yn ardal Cyngor Sir Ddinbych, nid yw'r niferoedd yn destun pryder o gymharu â chynghorau eraill yng ngogledd Cymru. Y farn yw ei bod yn rhy gynnar i asesu effaith lawn y codiadau diweddar yn y premiymau ac felly argymhellir peidio â newid y premiwm ar Ail Gartrefi a dal i adolygu'r sefyllfa.

4.4. Yn ôl yr arwyddion cynnar, mae cynyddu'r premiwm (safonol) ar Gartrefi Gwag Hirdymor yn cael yr effaith a ddymunwyd o safbwynt gostwng y niferoedd. Argymhellir felly peidio â newid y premiwm safonol ar Gartrefi Gwag Hirdymor am y tro a dal i adolygu'r sefyllfa.

4.5. Bu nifer y Cartrefi Gwag Hirdymor a fu'n wag am fwy na 5 mlynedd yn sefydlog yn ystod y cyfnod. Wrth i gyfanswm y Cartrefi Gwag Hirdymor yn Sir Ddinbych ostwng, mae'r gyfran ohonynt a fu'n wag am fwy na 5 mlynedd wedi cynyddu o 25% yn 2024 i 30% ym mis Ebrill 2025. Cyngor Sir Ddinbych sydd hefyd â'r ail gyfran fwyaf o Gartrefi Gwag Hirdymor a fu'n wag am fwy na 5 mlynedd o blith 5 o gynghorau yng ngogledd Cymru. Mae hynny'n awgrymu y dylid canolbwyntio sylw ar y categori hwn o'r premiymau. Argymhellir cynyddu'r premiwm 25% yn ychwanegol ym mis Ebrill 2026, a bob blwyddyn wedi hynny, ar gyfer Cartrefi Gwag Hirdymor a fu'n wag am fwy na 5 mlynedd Darperir enghraifft o'r hyn a godir yn Atodiad 1.

4.6. Amcangyfrifir y byddai cynyddu'r premiwm ar Gartrefi Gwag Hirdymor 25% yn 2026/27 yn cynhyrchu £156,000 o refeniw ychwanegol.

4.7. Mae'r ddeddfwriaeth yn rhoi disgresiwn i Awdurdodau Lleol ostwng y swm o Dreth y Cyngor sy'n daladwy drwy gais 13A. Ar hyn o bryd, mae Tîm Treth y Cyngor yn gweithio ar sail y canllawiau sy'n rhoi pwyslais ar galedi ariannol, yn enwedig pan godir premiwm ar yr eiddo.

4.8. Yn sgil adolygu'r polisi, argymhellir cyflwyno dau o gategorïau ychwanegol ar gyfer perchnogion newydd rhai Cartrefi Gwag Hirdymor penodol er mwyn iddynt wneud gwaith adnewyddu cyffredinol a sylweddol. Ceir gwybodaeth fanwl yngylch yr hyn a gynigir ym mholisi Adran 13a yn Atodiad 2.

- **Adnewyddu Cyffredinol** - rhyddhad o dalu'r premiwm am 3 mis i berchnogion newydd Cartrefi Gwag Hirdymor a fu'n wag am fwy na phum mlynedd. Mae eiddo a fu'n wag am fwy na 5 mlynedd yn aml mewn cyflwr gwael ac eisoes wedi bod yn destun eithriadau. Felly, gallai codi premiwm ar berchnogion newydd yn syth ar ôl iddynt brynu'r eiddo atal pobl rhag ei brynu ac ymestyn y cyfnod y bydd yr eiddo'n wag. Byddai darparu'r rhyddhad hwn am dymor byr yn galluogi pobl i adnewyddu eiddo a'i ddefnyddio
- **Adnewyddu Sylweddol** - Rhyddhad o dalu'r premiwm am 6 mis i berchnogion newydd Cartrefi Gwag Hirdymor a fu'n wag am fwy na 5 mlynedd, **ac** ymestyn y rhyddhad hwn i berchnogion newydd Cartrefi Gwag Hirdymor safonol. Mae Cartrefi Gwag Hirdymor safonol mewn cyflwr gwell fel arfer, ond gallai fod angen eu hadnewyddu rywfaint serch hynny. Mae cynnig y rhyddhad hwn yn sicrhau tegwch, yn enwedig os caniatawyd eithriadau o'r dreth o'r blaen, ac yn helpu i annog prynwyr i roi'r cartrefi hyn at ddefnydd o'r newydd.

4.9. Mae'n bwysig nodi nad yw cyflwyno dau gategori rhyddhad Adran 13A yn cynrychioli cost uniongyrchol, mae'n hytrach yn cynrychioli gostyngiad yn yr incwm posibl drwy'r premiwm, gan na fyddai'r tâl premiwm yn cael ei godi ar eiddo cymwys yn ystod y cyfnod rhyddhad. Mae'n anodd amcangyfrif faint o bobl a fyddai'n manteisio ar y rhyddhad. Yn ôl gwaith modelu cychwynnol, ni fyddai llawer o bobl yn gwneud hynny a byddai hynny'n golygu colli £100,000

mewn incwm, ond pe byddai mwy o bobl yn manteisio ar y rhyddhad byddai'r golled yn nes at £668,000.

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

5.1. Pwrpas premiwm Treth y Cyngor yw cynyddu nifer y tai fforddiadwy yn Sir Ddinbych a chynnal / meithrin cymunedau ffyniannus a chynaliadwy.

5.2. 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 fydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1. Bydd angen staff ychwanegol (1 cyfwerth â llawn amser) yn nhîm Treth y Cyngor i gyflawni'r newidiadau mewn gweinyddu'r polisi Adran 13a ac ymdrin â mwy o gwsmeriaid os bydd y premiwm yn cynyddu, a gellir ariannu'r gost o £46,000 ar gyfer hynny gyda'r incwm ychwanegol a godir. Bydd yr arolygydd eiddo hefyd yn ymweld yn amlach i gadw rheolaeth ar dwyll ac osgoi trethi, a gellir ariannu hynny â'r adnoddau presennol.

6.2. Pwrpas premiymau Treth y Cyngor yw cynyddu nifer y tai sydd ar gael yn y Sir ac ni ellir dibynnu ar unrhyw refeniw a gynhyrchir i ariannu gwasanaethau yn y tymor hir, ac felly nid yw'r premiymau wedi'u neilltuo ar gyfer ariannu unrhyw wasanaethau'n benodol. Yn lle hynny, defnyddiwyd yr arian at ddibenion cyffredinol fel atal digartrefedd, trechu tlodi a sicrhau bod ein cymunedau'n gynaliadwy. Nodir y refeniw a gynhyrchir yn Atodiad 1.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o'r Effaith ar Les a pha newidiadau sydd wedi, neu a fydd yn cael eu cyflwyno i'r prosiect neu'r ymagwedd o ganlyniad i'r asesiad?

7.1. Cynhaliwyd asesiad o'r effaith ar les sydd ynghlwm yn Atodiad 3, ac fe'i cyflwynir i'r Cyngor llawn.

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

8.1. Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus llawn yn 2023 ynglŷn â'r premiymau ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwag Hirdymor. Ni fwriedir cynnal ail ymgynghoriad cyhoeddus ar hyn o bryd, ond rydym wedi cyfathrebu'n glir ac yn brydlon ynglŷn â'r drefn adolygu fel bod Aelodau, Cynghorwyr a Chynghorau Tref yn ymwybodol o'r datblygiadau, a bwriadwn ysgrifennu at yr holl berchnogion eiddo perthnasol cyn i'r Cyngor benderfynu.

8.2. Cynhaliwyd gweithdy i aelodau ar 10 Mehefin a chyflwynir yr adroddiad hwn i'r Pwyllgor Craffu Cymunedau ar 26 Mehefin cyn cyflwyno unrhyw argymhelliad i'r Cyngor ei gymeradwyo ym mis Gorffennaf 2025, fel bod digon o amser i roi gwybod i'r bobl berthnasol am y newid.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1. Gellir gweld fod yno amryw ddewisiadau ar gael i'r Cyngor wrth adolygu premiymau Treth y Cyngor. Mae'r newidiadau a argymhellir yn seiliedig ar gynyddu'r naill bremiwm a'r llall 100% ym mis Ebrill 2024 a 150% yn 2025, sy'n gynnydd sylweddol, ac mae'n rhy gynnar i ddod i gasgliadau ynglŷn ag effaith cynyddu'r premiymau ar newid ymddygiad pobl, yn unol â bwriad y polisi.

9.2. Ceir pryder ynglŷn â'r data ar gyfer eiddo a fu'n wag am fwy na 5 mlynedd, gan ystyried y prinder tai ledled y sir, ac mae'r nifer yn cynyddu yn hytrach na gostwng.

9.3. Rhywbeth sy'n codi'n aml mewn gohebiaeth yw bod y Cyngor yn codi'r premiwm ar berchnogion sydd newydd brynu eiddo a bod hynny'n rhwystro pobl rhag rhoi Cartrefi Gwag Hirdymor at ddefnydd o'r newydd, sy'n wrthgynhyrchiol. Mae'n briodol, felly, i ystyried arfer y pwerau disgresiwn sydd ar gael.

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

10.1. Mae yno risgiau hysbys fel mwy o dwyll ac osgoi trethi. Yn 2024, cynhaliom adolygiad peilot o ddeiliadaeth eiddo er mwyn canfod unrhyw achosion posib o

osgoi trethi. Amlygodd yr adolygiad 23 o Ail Gartrefi a Chartrefi Gwag Hirdymor nad oeddent yn hysbys o’r blaen, ac felly bwriedir ymestyn yr adolygiad i gynnwys yr holl eiddo yn Sir Ddinbych.

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
- Adran 13a o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992
- Adran 21 o Ddeddf Llywodraeth Leol 2000
- Adran 7 o Gyfansoddiad Cyngor Sir Ddinbych