CYNGOR SIR CEREDIGION COUNTY COUNCIL

Adroddiad i'r: **Cabinet**

Dyddiad y Cyfarfod: **14/12/23**

Teitl: **Premiwm Treth y Cyngor ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Ngheredigion**

Pwrpas yr adroddiad: **Ystyried mater lefel Premiwm Treth y Cyngor ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Ngheredigion**

Er: **Penderfyniad**

Portffolio Cabinet ac Aelod Cabinet:

Y Cynghorydd Bryan Davies	**Arweinydd y Cyngor**
Y Cynghorydd Gareth Davies	**Aelod o'r Cabinet dros Gyllid a Chaffael**
Y Cynghorydd Matthew Vaux	**Aelod o'r Cabinet dros Bartneriaethau, Tai, Gwasanaeth Cyfreithiol a Llywodraethu a Diogelu'r Cyhoedd**

1. Crynodeb

Ar 05/09/23 ystyriodd Cabinet y mater o lefel Premiwm Treth y Cyngor ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Ngheredigion. Cytuno y Cabinet:

1. Ar fater Premiwm Treth y Cyngor yn achos **Eiddo Gwag Hirdymor**, mae'r Cabinet yn argymell i'r Cyngor Llawn y dylai'r Premiwm presennol o 25% gynyddu, o 01/04/24 ymlaen, i:
   a) 100% ar gyfer eiddo sy'n wag yn hirdymor ers pum mlynedd neu lai.
   b) 150% ar gyfer eiddo sy'n wag yn hirdymor ers dros bum mlynedd a hyd at ddeg mlynedd (gan gynnwys deg mlynedd).
   c) 200% ar gyfer eiddo sy'n wag yn hirdymor ers dros ddeg mlynedd.

   Bydd pob cyfnod amser yn cynnwys y cyfnod cychwynnol cyntaf o 12 mis cyn bod annedd yn cael ei diffinio yn Eiddo Gwag Hirdymor am nad yw'n cael ei meddiannu a heb fawr o ddodrefn.

2. Ar fater Premiwm Treth y Cyngor yn achos **Ail Gartrefi**, mae'r Cabinet yn argymell i'r Cyngor Llawn y dylai'r Premiwm presennol o 25% gynyddu i:
   a) 100% o 01/04/24 ymlaen, ac yna i
   b) 150% o 01/04/25 ymlaen.

3. Argymell i'r Cyngor Llawn fod unrhyw ystyriaethau ariannol posib sy'n deillio o'r broses o ystyried yr argymhellion hyn yn cael eu trin fel mater ar wahân mewn cyfarfod yn y dyfodol yn dilyn 14/12/23.

2. Cefndir

Ar 24/03/16 cytunodd y Cyngor Llawn ar y canlynol parthed lefelau Premiwm Treth y Cyngor ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Ngheredigion:

1. Codi Premiwm Treth y Cyngor o 25% ar dai gwag hirdymor oddi ar 1 Ebrill 2017;
2. Pennu Premiwm Treth y Cyngor o 25% ar ail gartrefi oddi ar 1 Ebrill 2017...

Ar 05/09/23 derbyniodd y Cabinet adroddiad yn nodi'r dull o weithio os byddai'r Cyngor yn dymuno newid lefel Premiwm Treth y Cyngor ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor a/neu Ail Gartrefi yng Ngheredigion.

- Adroddiad - Premiwm Treth y Cyngor ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Ngheredigion.pdf

Roedd yr adroddiad i'r Cabinet ar 05/09/23 yn cynnwys amrywiaeth o wybodaeth gan gynnwys:

- nifer y tai yng Ngheredigion ym mhob categori o'r Premiwm
- yr ardaloedd yng Ngheredigion gyda'r dwysedd/nifer uchaf o'r tai hyn
- proffil oedran yr Eiddo Gwag Hirdymor yng Ngheredigion
- cynllun newydd Tai Cymunedol Ceredigion
- y cefndir deddfwriaethol
- Canllawiau Llywodraeth Cymru y mae angen i'r Cyngor roi sylw iddynt
- yr amserlen a'r gofynion llywodraethu cysylltiedig

Ar ôl ystyried yr adroddiad ar 05/09/23 cytunodd y Cabinet ar y canlynol:

- Dechrau Ymgynghoriad Cyhoeddus ffurfiol ynghylch lefelau Premiymau Treth y Cyngor yn y dyfodol ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Ngheredigion.
- Dirprwyo awdurdod i'r Swyddog Arweiniol Corfforaethol: Cyllid a Chaffael a'r Swyddog Arweiniol Corfforaethol: Polisi, Perfformiad a Diogelu'r Cyhoedd i baratoi a lansio'r ymgynghoriad cyhoeddus.
- Cytuno i sefydlu Gweithgor Trawsbleidiol o blith yr Aelodau i ystyried Premiymau Treth y Cyngor.
- Nodi y bydd angen i'r Cyngor Llawn ddod i unrhyw benderfyniad ar newid lefel bresennol Premiwm Treth y Cyngor ar gyfer naill ai Eiddo Gwag Hirdymor neu Ail Gartrefi yng Ngheredigion.

3. Ymgynghoriad Cyhoeddus

Cynhaliwyd Ymgynghoriad Cyhoeddus o chwe wythnos rhwng 18/09/23 a 29/10/23 er mwyn ymgynghori â'r trigolion a rhanddeiliaid allweddol eraill ynghylch faint o Bremiwm Treth y Cyngor i'w godi ar Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Ngheredigion.

Roedd yr Ymgynghoriad ar gael ar wefan y Cyngor ac roedd copïau papur, print bras, a fersiwn hawdd ei darllen ar gael hefyd ym mhob un o Lyfrgelloedd (gan gynnwys faniau'r llyfrgell deithiol) a Chanolfannau Hamdden Ceredigion. Hefyd hyrwyddwyd yr ymgynghoriad yn eang drwy'r wasg a'r cyfryngau cymdeithasol a rhoddwyd gwybod am yr ymgynghoriad i'r holl berchnogion eiddo sy'n talu premiwm presennol Treth y Cyngor o 25%.

Cafwyd cyfanswm o 1,403 o ymatebion i'r Ymgynghoriad sef, mewn theori, 2.3% o boblogaeth Ceredigion dros ddeunaw oed. Cyflwynwyd 1,301 o ffurflenni (93%) ar-lein ynghyd â 102 (7%) ar bapur. Llenwyd 100 o'r arolygon yn Gymraeg (7%) a 1,303 (93%) yn Saesneg.

Roedd yr arolwg yn cynnig cyfle i'r ymatebwyr ateb cwestiynau ar naill ai Eiddo Gwag Hirdymor neu Ail Gartrefi, neu ar y ddau. Ymatebodd 790 i'r cwestiynau ar Eiddo Gwag Hirdymor ac ymatebodd 1,362 i'r cwestiynau ar Ail Gartrefi. Unigolion oedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (91%), wedyn Busnesau (8%) ac roedd y gweddill naill ai'n fudiadau nid er elw / gwirfoddol, yn Gynghorau Tref neu Gymuned, neu 'Arall'.

Ymatebodd tua 38% o'r rhai sy'n berchen ar Ail Gartref neu Eiddo Gwag Hirdymor yng Ngheredigion i'r ymgynghoriad, a dim ond 2% o'r rhai nad ydynt yn berchen ar Ail Gartref neu Eiddo Gwag Hirdymor. Gellir rhannu'r 38% hwn ymhellach, hynny yw fe ymatebodd 44% o berchnogion Ail Gartrefi a 21% o berchnogion Eiddo Gwag Hirdymor. O ystyried hyn, lle bo modd mae'r dadansoddiad o ganlyniadau'r Ymgynghoriad wedi'i rannu fesul barn y rhai sy'n berchen ar y mathau hyn o eiddo a'r rhai nad ydynt yn berchen ar y rhain.

Mae Atodiad A yn dangos canlyniadau'r Ymgynghoriad Cyhoeddus, wedi'u paratoi gan Dîm Perfformiad ac Ymchwil y Cyngor. Mae'r ddogfen gynhwysfawr hon yn dangos y canlyniadau ar gyfer pob cwestiwn unigol yn yr arolwg. Mae hefyd yn cynnwys tudalen grynodeb o'r Prif Ganlyniadau ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor a hefyd Ail Gartrefi.

Mae Atodiadau B1 a B2 yn dangos yr ymatebion (yn yr iaith y'u cyflwynwyd) i'r adran Sylwadau Cyffredinol ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yn eu tro. Mae risg y gallai'r ymatebion hyn gynnwys gwybodaeth sy'n ymwneud ag unigolion neu a allai ddatgelu unigolyn, felly mae Atodiadau B1 a B2 yn cael eu trin fel Gwybodaeth Eithriedig o dan Atodlen 12A i Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 fel y'i diwygiwyd.

Mae'r canlyniadau yn dangos y canlynol:

a) <u>Ar Eiddo Gwag Hirdymor</u>
   - Cwestiwn 21 – roedd mwyafrif (72%) o'r rhai nad oedd yn berchen ar Eiddo Gwag Hirdymor yn credu ei bod hi'n briodol cynyddu premiwm Treth y Cyngor, ond nid oedd mwyafrif (85%) o'r rhai a oedd yn berchen ar Eiddo Gwag Hirdymor o'r farn bod hynny'n briodol.
   - Cwestiwn 22 – roedd mwyafrif (86%) o'r rhai a oedd yn credu ei bod yn briodol cynyddu premiwm Treth y Cyngor o'r farn y dylid gweithredu hynny yn ôl pa mor hir yr oedd eiddo wedi bod yn wag.

- Cwestiwn 27 – roedd mwyafrif (60%) yn meddwl y dylid gweithredu unrhyw gynnydd o fis Ebrill 2024 ymlaen.

b) Ar Ail Gartrefi

- Cwestiwn 9 - roedd mwyafrif (53%) o'r rhai nad oedd yn berchen ar Ail Gartref yn credu ei bod yn briodol cynyddu premiwm Treth y Cyngor, ond nid oedd mwyafrif (94%) o'r rhai a oedd yn berchen ar Ail Gartref yn credu bod hynny'n briodol.
- Cwestiwn 10 – roedd mwyafrif (82%) o'r holl ymatebwyr a oedd o blaid codi'r premiwm yn cefnogi naill ai 100% neu uwch, ac roedd mwyafrif (56%) o'r holl ymatebwyr a oedd o blaid codi'r premiwm yn cefnogi naill ai 150% neu uwch.
- Cwestiwn 11 – roedd mwyafrif (74%) o'r farn y dylid gweithredu unrhyw gynnydd yn y premiwm o fis Ebrill 2024 ymlaen.
- Cwestiwn 11 – roedd mwyafrif (52%) o'r ymatebwyr a oedd yn berchen ar Ail Gartref o'r farn y dylid gweithredu unrhyw gynnydd fesul cam dros fwy na blwyddyn.

Mae'n amlwg nad oedd perchnogion Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi ar y cyfan yn cefnogi cynnydd ym mhremiwm Treth y Cyngor, ond yn y naill achos a'r llall roedd y mwyafrif o'r rhai nad oedd yn berchnogion yn ei gefnogi. Hefyd mae yna wybodaeth helaeth yn yr ymatebion i'r Arolwg sy'n edrych ar yr effaith bosib o safbwyntiau eraill e.e. y gymuned leol, twristiaeth, yr economi leol, faint o dai fforddiadwy sydd ar gael, a'r iaith Gymraeg.

4. Awdurdodau Lleol Eraill

Mae'r canlynol yn crynhoi'r darlun ehangach ynghylch premiymau Treth y Cyngor ledled Cymru:

a) Awdurdodau cyfagos

	Eiddo Gwag Hirdymor	**Ail Gartrefi**
Gwynedd	100%	150%
Powys	100%	75%
Sir Gaerfyrddin	Oddi ar 01/04/24: 50% ar gyfer eiddo sy'n wag ers rhwng un a dwy flynedd, 100% ar gyfer rhwng dwy a phum mlynedd, a 200% ar gyfer dros bum mlynedd.	Oddi ar 01/04/24: 50% Oddi ar 01/04/25: 100%
Sir Benfro	25% ar gyfer eiddo sy'n wag ers dros dair blynedd oddi ar 01/04/19, 50% ar gyfer eiddo sy'n wag ers dros bedair blynedd oddi ar 01/04/20, 100% ar gyfer eiddo sy'n wag ers dros bum mlynedd oddi ar 01/04/21,	100%

b) <u>Awdurdodau Lleol Eraill</u>
Y ddau benderfyniad cyhoeddus mwyaf diweddar yw'r rhain:

	Eiddo Gwag Hirdymor	Ail Gartrefi
Conwy	Oddi ar 01/04/24: 100% Oddi ar 01/04/25 (dangosol): 200% gan gynyddu i 300% ar gyfer eiddo sy'n wag ers dros bum mlynedd.	Oddi ar 01/04/24: 100% Oddi ar 01/04/25 (dangosol): 200%
Sir Ddinbych	Oddi ar 01/04/24: 100% a 150% ar gyfer eiddo sy'n wag ers dros bum mlynedd. Oddi ar 01/04/25 150% a 200% ar gyfer eiddo sy'n wag ers dros bum mlynedd.	Oddi ar 01/04/24: 100% Oddi ar 01/04/25 150%

Yn ogystal â'r awdurdodau a ddangosir:

- ar fater Ail Gartrefi mae yna 6 Awdurdod arall sydd naill ai'n codi Premiwm o 100% neu sydd wedi gwneud penderfyniad ffurfiol i wneud hynny oddi ar 01/04/24. Hefyd mae yna Awdurdodau eraill sydd wrthi'n ystyried ac ar wahanol gamau yn y broses.
- ar fater Eiddo Gwag Hirdymor mae yna ystod o amrywiadau e.e.

	Eiddo Gwag Hirdymor
Sir Fynwy	Oddi ar 1 April 2024 - premiwm o 100% ar gyfer eiddo sy'n wag ers blwyddyn, premiwm o 200% ar gyfer eiddo sy'n wag ers dwy flynedd, a phremiwm o 300% ar gyfer eiddo sy'n wag ers tair blynedd a mwy.
Rhondda Cynon Tâf	Premiwm o 50% ar gyfer eiddo sy'n wag ers hyd at ddwy flynedd, a phremiwm o 100% ar gyfer eiddo sy'n wag ers dros ddwy flynedd.
Bro Morgannwg	Premiwm o 100% yn 2023/24 Premiwm o 150% yn 2024/25 Premiwm o 200% yn 2025/26

Hefyd mae yna Awdurdodau eraill sydd wrthi'n ystyried ac ar wahanol gamau yn y broses.

5. Gweithgor Trawsbleidiol o blith yr Aelodau

Yn unol â phenderfyniad y Cabinet ar 05/09/23, sefydlwyd Gweithgor Trawsbleidiol - cytbwys yn wleidyddol - o 7 Cynghorydd yn dilyn enwebiadau gan Arweinydd Grŵp pob plaid wleidyddol. Aelodau'r Gweithgor Trawsbleidiol oedd:

- Y Cynghorydd Rhodri Davies
- Y Cynghorydd Amanda Edwards
- Y Cynghorydd Elizabeth Evans
- Y Cynghorydd Gwyn Wigley Evans
- Y Cynghorydd Keith Evans
- Y Cynghorydd Paul Hinge
- Y Cynghorydd Ann Bowen Morgan

Cyfarfu'r Gweithgor ar dri achlysur a derbyniodd amrywiaeth o wybodaeth i gynorthwyo â'r gwaith. Roedd hyn yn cynnwys adroddiad ar yr adborth i'r Ymgynghoriad Cyhoeddus, y sefyllfa yn Awdurdodau Lleol eraill Cymru a gwybodaeth gefndirol arall. Roedd amrywiaeth o swyddogion wrth law i ymateb i'r cwestiynau a oedd yn codi.

Ar ôl ystyried yn ddwys ac yn ofalus fater Premiwm Treth y Cyngor ar Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi, daeth Gweithgor Trawsbleidiol yr Aelodau i'r casgliad hwn:

"Mae'r Gweithgor yn cadarnhau'n unfrydol fod y broses ymgynghori ar Dreth y Cyngor ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi wedi bod yn drylwyr ac yn dryloyw. Gofynnodd y Gweithgor am wybodaeth ychwanegol am y lefelau a oedd ar waith mewn awdurdodau eraill, a chael y wybodaeth honno.

Felly, gall y Cabinet fod yn sicr fod y wybodaeth sydd gerbron ar gyfer pennu lefelau Treth y Cyngor ar gyfer yr eiddo dan sylw wedi'i chraffu'n llawn gan y Gweithgor Trawsbleidiol.

Yn seiliedig ar yr holl wybodaeth a gasglwyd, ac os yw'r Cabinet yn dymuno cynyddu Treth y Cyngor ar gyfer yr eiddo dan sylw, dylid ystyried ei gyflwyno fesul haenau."

6. Materion Eraill

a) Busnesau Hunanarlwyo

Mae'n bwysig nodi mai Llywodraeth Cymru sy'n gosod y meini prawf ar gyfer diffinio llety hunanarlwyo fel busnes o safbwynt ardrethu eiddo. Os yw busnes yn bodloni'r meini prawf a nodir yn y ddeddfwriaeth (ei osod am o leiaf 182 o ddiwrnodau neu fwy yn y 12 mis blaenorol ac ar gael i'w osod am 252 o ddiwrnodau neu fwy yn y flwyddyn flaenorol a'r un gyfredol) fe fydd yn atebol am Ardrethi Annomestig. Os nad yw busnes yn bodloni'r meini prawf bydd gofyn talu Treth y Cyngor.

Daeth y trothwyon newydd hyn i rym ar 01/04/23 ar yr un pryd ag y cyflwynodd Llywodraeth Cymru'r ddeddfwriaeth sy'n caniatáu i Bremiymau Treth y Cyngor godi i hyd at 300%. Asiantaeth y Swyddfa Brisio sy'n adolygu busnesau ar sail y meini prawf hyn ac mae rhaglen dreigl ar y gweill sy'n gofyn i berchnogion eiddo am wybodaeth ar wahanol adegau yn ystod y flwyddyn. Mae'r cyfan yn defnyddio'r dyddiad cyffredinol a fydd yn sail i'r rheolau cymhwysedd, sef 01/04/23 (ond gan ddefnyddio gwybodaeth am osod yr eiddo o flwyddyn weithredu 22/23 ymlaen).

b) <u>Treth Gwerth Tir</u>

Yng Nghymru mae'r Dreth Gwerth Tir (a osodir gan Lywodraeth Cymru) ar Ail Gartrefi yn destun gordal o 4% yn ychwanegol i'r cyfraddau preswyl safonol ar gyfer prif berchnogaeth breswyl.

c) <u>Eithriadau i Dreth y Cyngor</u>

Yn ogystal mae yna sawl eithriad i bremiymau Treth y Cyngor fel y dangosir isod:

<table>
<tr><th>Dosbarth</th><th>Diffiniad</th><th>Ar gyfer</th></tr>
<tr><td>Dosbarth 1</td><td>Annedd sydd ar y farchnad i'w gwerthu – terfyn amser o flwyddyn</td><td rowspan="4">Eiddo gwag hirdymor ac ail gartrefi</td></tr>
<tr><td>Dosbarth 2</td><td>Annedd sydd ar y farchnad i'w gosod – terfyn amser o flwyddyn</td></tr>
<tr><td>Dosbarth 3</td><td>Anecs sy'n rhan o'r brif annedd neu sy'n cael ei drin fel rhan o'r brif annedd</td></tr>
<tr><td>Dosbarth 4</td><td>Annedd a fyddai'n unig neu'n brif breswylfa i rywun pe na bai'n byw mewn llety i'r lluoedd arfog</td></tr>
<tr><td>Dosbarth 5</td><td>Lleiniau carafanau ac angorfeydd cychod a feddiennir</td><td rowspan="3">Ail gartrefi</td></tr>
<tr><td>Dosbarth 6</td><td>Cartrefi tymhorol na cheir eu meddiannu drwy gydol y flwyddyn</td></tr>
<tr><td>Dosbarth 7</td><td>Anheddau sy'n gysylltiedig â swyddi</td></tr>
</table>

Mae yna broses hefyd ar waith i'r Cyngor ystyried rhyddhad yn ôl disgresiwn o achos caledi, er enghraifft, lle bo caledi ariannol sylweddol neu fod newid eithriadol mewn amgylchiadau wedi digwydd. Fodd bynnag, byddai'n anghyffredin iawn i rywun fodloni'r trothwy ar gyfer cymorth caledi os yw'n berchen ar eiddo nad yw'n cael ei ddefnyddio fel ei brif gartref.

7. <u>Casgliad</u>

Mae mynd i'r afael â materion ail gartrefi, perchnogaeth tai gwyliau a throsi eiddo preswyl yn llety gwyliau yn flaenoriaeth allweddol yn Strategaeth Gorfforaethol 2022-2027 y Cyngor, sydd wedi'i chymeradwyo. Mae hyn, a chynyddu'r cyflenwad a'r amrywiaeth o opsiynau parthed tai fforddiadwy yng Ngheredigion, yn rhan allweddol o'r Amcan Llesiant Corfforaethol - 'Creu cymunedau cynaliadwy a gwyrdd sydd wedi'u cysylltu'n dda â'i gilydd'.

Mae dyheadau ac amcanion polisi Ceredigion yn cyd-fynd â bwriadau polisi Llywodraeth Cymru o ran Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Anheddau Gwag Hirdymor ac Anheddau a Feddiennir yn Gyfnodol) (Cymru) 2022, sef i ddod ag eiddo gwag hirdymor yn ôl i gael eu defnyddio unwaith eto ac i helpu awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwneud cymunedau lleol yn fwy cynaliadwy.

Ar ôl rhoi sylw dyledus i ystod o ffactorau, yn eu plith (a heb gynnwys popeth) ganlyniad yr Ymgynghoriad Cyhoeddus, safbwynt Awdurdodau Lleol eraill a barn Gweithgor Trawsbleidiol yr Aelodau, mae'r Cabinet o'r farn y byddai cynyddu Premiwm Treth y Cyngor ar Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yn helpu i gyflawni'r amcanion polisi hyn. Mae'r Cabinet hefyd o'r farn y byddai dull haenog yn briodol drwy ystyried am ba hyd y mae eiddo wedi bod yn wag parthed Eiddo Gwag Hirdymor, a thrwy gyflwyno cynnydd ar Ail Gartrefi dros ddwy flynedd ariannol.

<u>Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol:</u>
Oes Asesiad Effaith Integredig wedi ei gwblhau? Os na, esboniwch pam.
Do

Summary of Integrated Impact Assessment:

Hirdymor:	Gweler Atodiad C – Tudalen 14
Cydweithio:	Gweler Atodiad C – Tudalen 14
Cynnwys:	Gweler Atodiad C – Tudalen 14
Atal:	Gweler Atodiad C – Tudalen 14
Integreiddio:	Gweler Atodiad C – Tudalen 14

<u>Argymhelliad / Argymhellion:</u>

1. Fod y Cyngor yn cymeradwyo fod y premiwm Treth y Cyngor presennol o 25% yn achos **<u>Eiddo Gwag Hirdymor</u>** yn cynyddu o 01/04/24 ymlaen, i:
   a) 100% ar gyfer eiddo sy'n wag yn hirdymor ers pum mlynedd neu lai.
   b) 150% ar gyfer eiddo sy'n wag yn hirdymor ers dros bum mlynedd a hyd at ddeg mlynedd (gan gynnwys deg mlynedd).
   c) 200% ar gyfer eiddo sy'n wag yn hirdymor ers dros ddeg mlynedd.

   Bydd pob cyfnod amser yn cynnwys y cyfnod cychwynnol cyntaf o 12 mis cyn bod annedd yn cael ei diffinio yn Eiddo Gwag Hirdymor am nad yw'n cael ei meddiannu a heb fawr o ddodrefn.

2. Fod y Cyngor yn cymeradwyo fod y premiwm Treth y Cyngor presennol o 25% yn achos **<u>Ail Gartrefi</u>** yn cynyddu i:
   a) 100% o 01/04/24 ymlaen, ac yna i
   b) 150% o 01/04/25 ymlaen

3. Fod y Cyngor yn nodi fod unrhyw ystyriaethau ariannol posib sy'n deillio o'u penderfyniad yn cael eu trin fel mater ar wahân mewn cyfarfod ar wahân yn y dyfodol.

Rheswm / Rhesymau dros y penderfyniad:

Ceisio dod ag eiddo gwag hirdymor yn ôl i gael eu defnyddio unwaith eto er mwyn darparu cartrefi diogel a fforddiadwy, cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwneud cymunedau lleol Ceredigion yn fwy cynaliadwy.

Trosolwg a Chraffu:
Ddim yn berthnasol – mae Gweithgor Trawsbleidiol o blith yr Aelodau wedi ystyried y mater yn drylwyr. Bydd yr Aelodau i gyd ynghlwm wrth drafod a phenderfynu ar lefelau Premiwm Treth y Cyngor yn y dyfodol, a hynny ar 14/12/23, oherwydd yn y pen draw mater i'r Cyngor Llawn yw dod i benderfyniad ar y pwnc.

Fframwaith Polisi:
Strategaeth Tai
Cyllideb y Cyngor
Strategaeth Gorfforaethol 2022 - 2027

Amcanion Llesiant Corfforaethol:
Creu cymunedau cynaliadwy a gwyrdd sydd wedi'u cysylltu'n dda â'i gilydd

Goblygiadau Cyllid a Chaffael:

Mae'n debygol iawn y bydd mwy o incwm Treth y Cyngor yn sgil cynyddu Premiymau Treth y Cyngor, ond po fwyaf y cynnydd canran mewn Premiymau Treth y Cyngor, po leiaf yw'r sicrwydd ynghylch y cynnydd yn yr incwm o Dreth y Cyngor. Mae hyn oherwydd ffactorau megis yr effaith ar gyfraddau casglu Treth y Cyngor a lleihad posib yn nifer y tai sy'n parhau'n wag yn hirdymor neu'n ail gartrefi (hynny yw, cyflawni nod y polisi).

Mae Canllawiau Llywodraeth Cymru yn nodi y gall Awdurdod Lleol gadw unrhyw arian ychwanegol a gynhyrchir yn sgil gweithredu'r premiymau ac mae newidiadau i'r dull o gyfrifo sylfaen drethu Treth y Cyngor wedi'u gwneud i hwyluso hyn. Caiff Awdurdodau ddefnyddio'r refeniw ychwanegol i ba ddiben bynnag, ond maent yn cael eu hannog i'w ddefnyddio i helpu i ddiwallu'r anghenion tai yn lleol, yn unol ag amcanion polisi'r premiymau. Mae clustnodi ar hyn o bryd yr arian o'r Premiwm Treth y Cyngor o 25% ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yn dangos yr ymrwymiad i ddiwallu'r anghenion tai yn lleol.

Goblygiadau cyfreithiol:
Mae'r ddeddfwriaeth yn gosod fframwaith cyfreithiol ar gyfer Premiymau Treth y Cyngor:

- Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 - Adrannau 12A a 12B
- Deddf Tai (Cymru) 2014, Rhan 7
- Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Anheddau Gwag Hirdymor ac Anheddau a Feddiennir yn Gyfnodol) (Cymru) 2022
- Rheoliadau Awdurdodau Lleol (Cyfrifo Sylfaen Treth Gyngor) (Cymru) 1995 (fel y'i diwygiwyd)
- Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diwygio'r Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022 - Llywodraeth Cymru.

Hefyd mae Llywodraeth Cymru wedi creu canllawiau diweddaredig ac mae'n rhaid i'r Cyngor roi sylw i'r rhain.

Goblygiadau staffio:
Byddai angen peth adnoddau ychwanegol (e.e. o fewn y tîm Trethiant Lleol i ymdrin â'r ymwneud cynyddol â chwsmeriaid e.e. gohebiaeth, materion bilio a phrosesu, a'r angen am ragor o weithgarwch monitro/ mesurau rhag i bobl geisio osgoi'r premiymau).

Goblygiadau eiddo / asedau:
Ddim yn berthnasol

Risg(iau):
Twyll, camau osgoi, effaith ar y farchnad dai.

Pwerau Statudol:
Gweler y Goblygiadau Cyfreithiol

Papurau Cefndirol:
Adroddiad i'r Cabinet 05/09/23.
Penderfyniadau blaenorol y Cyngor Llawn ar Bremiymau Treth y Cyngor: 24/03/16, 16/03/17 a 03/03/22.

Atodiadau:

Atodiad A:	Adroddiad Adborth yr Ymgynghoriad Cyhoeddus ar Bremiwm Treth y Cyngor ar Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi
Atodiad B1:	Ymgynghoriad Cyhoeddus - Sylwadau Cyffredinol ar Eiddo Gwag Hirdymor (Gwybodaeth Eithriedig o dan Atodlen 12A i Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 fel y'i diwygiwyd - gallai gynnwys gwybodaeth sy'n ymwneud ag unigolion neu a allai ddatgelu unigolyn)
Atodiad B2:	Ymgynghoriad Cyhoeddus - Sylwadau Cyffredinol ar Ail Gartrefi (Gwybodaeth Eithriedig o dan Atodlen 12A i Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 fel y'i diwygiwyd - gallai gynnwys gwybodaeth sy'n ymwneud ag unigolion neu a allai ddatgelu unigolyn)
Atodiad C:	Asesiad Effaith Integredig

Swyddog Arweiniol Corfforaethol:
Duncan Hall, Swyddog Arweiniol Corfforaethol: Cyllid a Chaffael

Swyddog Adrodd:
Duncan Hall - Swyddog Arweiniol Corfforaethol: Cyllid a Chaffael
Ann Ireland - Rheolwr Corfforaethol: Refeniw ac Asesiadau Ariannol

Dyddiad:
07/12/23