

CYNGOR SIR CEREDIGION

Adroddiad i'r: Cabinet

Dyddiad y cyfarfod: 05/09/23

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

Pwrpas yr adroddiad: Ystyried y dull o weithio os bydd y Cyngor yn dymuno newid lefel Premiwm Treth y Cyngor ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor neu Ail Gartrefi yng Ngheredigion.

Er: Penderfyniad

Aelod o'r Cabinet a'r Portffolio:

- Y Cynghorydd Bryan Davies, Arweinydd y Cyngor ac Aelod Cabinet ar gyfer Gwasanaethau Democraidd, Polisi, Perfformiad a Phobl a Threfniadaeth
- Y Cynghorydd Matthew Vaux, Aelod Cabinet ar gyfer Partneriaethau, Gwasanaethau Tai, Cyfreithiol a Llywodraethu a Diogelu'r Cyhoedd
- Y Cynghorydd Catrin M S Davies, Aelod Cabinet ar gyfer Diwylliant, Hamdden a Gwasanaethau Cwsmeriaid
- Y Cynghorydd Gareth Davies, Aelod Cabinet ar gyfer Cyllid a Chaffael

1. CEFNDIR

Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn codi Premiwm Treth y Cyngor o 25% ar ben y Dreth Gyngor arferol yn achos ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor. Mae'r penderfyniad hwn yn deillio o benderfyniadau'r Cyngor llawn yn 2016 a 2017. Yn ogystal, cymeradwywyd Cynllun Tai Cymunedol y Cyngor ar 06/06/23 a bydd hwn yn cael ei lansio'n ffurfiol cyn bo hir. Mae cronfa gychwynnol o £1.8m ar gyfer y cynllun hwn ar sail y sefyllfa ar 31/03/23.

Ar gyfer proses Cyllideb 23/24 yr oedd cyfanswm o 33,856 o dai y codir treth arnynt yng Ngheredigion. O blith y rhain, roedd 2,289 (6.8%) naill ai'n ail gartrefi neu'n eiddo gwag hirdymor.

	Cyfanswm y tai y codir treth arnynt
Ail gartrefi	1,697
Eiddo gwag hirdymor	592
Cyfanswm	2,289

Nid yw'r niferoedd hyn wedi newid llawer ers 2017. Mae niferoedd yr Ail Gartrefi wedi amrywio o 1,595 ar eu hisaf i 1,697 ar eu uchaf, ac Eiddo Gwag Hirdymor o 552 ar eu hisaf i 672 ar eu uchaf.

Nid yw'n syndod fod cyfraddau uchaf yr Ail Gartrefi yng Ngheredigion i'w gweld ar hyd yr arfordir:

Cyngor Tref a Chymuned	Y ganran o blith y tai y codir treth arnynt	Nifer yr eiddo
Ceinewydd	27.2%	188
Llangrannog	17.1%	68
Y Borth	14.1%	109
Pontarfynach	11.0%	26
Penbryn	9.6%	63
Aberaeron	9.1%	69
Aberporth	8.4%	98

Mae niferoedd yr Eiddo Gwag Hirdymor yng Ngheredigion yn tueddu i fod ar eu uchaf mewn ardaloedd trefol:

Cyngor Tref a Chymuned	Nifer yr eiddo	Y ganran o blith y tai y codir treth arnynt
Aberystwyth	84	1.8%
Aberteifi	33	1.5%
Aberporth	26	2.2%
Llandysul	20	1.5%

Dyma'r bandiau oedran ar gyfer yr Eiddo Gwag Hirdymor yng Ngheredigion ar 30/06/23:

Yn wag ers pryd	Nifer yr eiddo	% o'r cyfanswm
Un i ddwy flynedd	103	17%
Dwy i bum mlynedd	198	33%
Pum i ddeg mlynedd	170	28%
Dros 10 mlynedd	132	22%

2. Y DDEDDFWRIAETH

Mae Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Anheddau Gwag Hirdymor ac Anheddau a Feddiennir yn Gyfnodol) (Cymru) 2022 yn diwygio Adrannau 12A a 12B o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 ac yn darparu ar gyfer bod Cynghorau Cymru yn cynyddu Premiymau Treth y Cyngor ar Ail Gartrefi ac Eiddo Gwag Hirdymor **i ganran heb fod yn fwy na 300%** ar ben y Dreth Gyngor arferol o'r flwyddyn ariannol sy'n dechrau ar 01/04/23 neu wedi hynny.

Mae Adran 12A o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 yn nodi yn achos Anheddau Gwag Hirdymor:

- 'Annedd wag hirdymor' yw annedd nad yw'n cael ei meddiannu ac sydd heb fawr o ddodrefn am gyfnod parhaus o flwyddyn o leiaf.
- Os caiff annedd ei dodrefnu neu'i meddiannu am un neu fwy o gyfnodau o chwe wythnos neu lai yn ystod y flwyddyn, ni fydd hyn yn effeithio ar ei statws fel annedd wag hirdymor.
- Gall awdurdod bilio bennu canrannau gwahanol yn seiliedig ar y cyfnod y mae'r annedd wedi bod yn wag (hynny yw, gweithredu fesul cam yn ôl y gwahanol bandiau oedran).

Mae Adran 12B o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 yn nodi yn achos Ail Gartrefi (sef 'aneddau a feddiennir yn gyfnodol' i roi'r diffiniad technegol):

- Yr amodau yw nad oes preswlydd parhaol a bod yr annedd wedi cael ei dodrefnu'n sylweddol.
- Rhaid i awdurdod bilio wneud ei benderfyniad cyntaf o leiaf flwyddyn cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y mae'r premiwm yn berthnasol iddi.

O dan Reoliadau Awdurdodau Lleol (Cyfrifo Sylfaen y Dreth Gyngor) (Cymru) 1995 (fel y'i diwygiwyd), mae dyletswydd ar Gyngorau Cymru i bennu eu cyfrifiadau o sylfaen y dreth gyngor rhwng 1 Tachwedd a 31 Rhagfyr yn y flwyddyn ariannol cyn y flwyddyn y pennir y Dreth Gyngor ar ei chyfer. Mae gofyn i'r Cyngor roi gwybod i'r awdurdodau praeseptio am ei Sylfaen Dreth erbyn 31 Rhagfyr.

3. CANLLAWIAU LLYWODRAETH CYMRU

Mae Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 yn mynnu bod yr awdurdod bilio yn ystyried unrhyw ganllawiau a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru. Diweddarodd Llywodraeth Cymru ei dogfen ganllaw ym Mawrth 2023, ynghyd â chyhoeddi'r rheoliadau 'hyd at 300%'.

Mae'r Canllawiau yn cadarnhau mai diben y ddeddfwriaeth o ran polisi yw cynnig adnodd i helpu awdurdodau lleol i:

- ddod ag eiddo gwag hirdymor yn ôl i gael eu defnyddio unwaith eto er mwyn darparu cartrefi diogel a fforddiadwy; a
- helpu awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwneud cymunedau lleol yn fwy cynaliadwy.

Mae ystod o ffactorau eraill yn y Canllawiau megis y dylai awdurdod lleol ystyried sut mae'n ymgysylltu ac yn ymgynghori â rhanddeiliaid allweddol, gan gynnwys yr etholwyr lleol.

4. AMSERLEN AR GYFER GWNEUD PENDERFYNIADAU YN Y DYFODOL

Byddai'n rhaid i'r Cyngor Llawn benderfynu ar lefel premiwm Treth y Cyngor, os bydd newid o gwbl, a byddai angen cymeradwyo hyn erbyn 31/12/23 er mwyn iddo ddod i rym oddi ar 01/04/24 ar gyfer blwyddyn ariannol 24/25.

Byddai dwy elfen ar wahân wrth newid penderfyniadau presennol y Cyngor Llawn:

- Penderfyniad(au) craidd i newid lefel bresennol premiwm Treth y Cyngor o 25% i ganran newydd ar gyfer naill ai Ail Gartrefi neu Eiddo Gwag Hirdymor, neu'r ddau.
- Gofyniad i ddisodli'r penderfyniadau sy'n bod ar hyn o bryd ynghylch sut y defnyddir yr arian a godir am eu bod oll yn cyfeirio at '*Bremiwm Treth y Cyngor o 25%...*'.

Ni fyddai angen ystyried y ddwy elfen ar yr un pryd, o reidrwydd. Mae'r un gyntaf yn benderfyniad ffurfiol sy'n ofynnol o dan y ddeddfwriaeth a'r ail yn bolisi/penderfyniad cyllidebol i Geredigion.

5. **CASGLIAD**

Mae mynd i'r afael â materion ail gartrefi, perchnogaeth tai gwyliau a throsi eiddo preswyl yn dai 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 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 hyn o bryd nid yw 2,289 (6.8%) o dai yng Ngheredigion yn breswylfa i bobl sy'n byw yn y sir yn bennaf oherwydd eu bod naill ai'n Ail Gartrefi neu'n Eiddo Gwag Hirdymor.

Mae'n bwysig ystyried yr ymgysylltu a'r ymgynghori gyda'r rhanddeiliaid allweddol. Mae hyn yn cynnwys yr etholwyr yn eang (trigolion a busnesau) a'r rhai sy'n cael eu heffeithio ar hyn o bryd gan y premiwm presennol o 25%. Felly cynigir lansio ymgynghoriad cyhoeddus ffurfiol a fydd yn para am gyfnod o chwe wythnos o leiaf yn ystod misoedd Medi a Hydref.

Mae Premiwm Treth y Cyngor yn gallu bod yn bwnc emosiynol yn ogystal â phwnc sydd ag elfennau technegol iddo. Cynigir felly sefydlu Gweithgor Trawsbleidiol - cytbwys yn wleidyddol - o blith yr Aelodau a fydd yn fforwm i dderbyn papurau ymchwil, gwaith modelu, ac adroddiad maes o law ar yr ymatebion i'r ymgynghoriad. Hefyd bydd yn cefnogi trafodaethau manwl ar unrhyw newidiadau posib cyn i'r Cabinet ac - yn y pen draw - y Cyngor Llawn ei ystyried ymhellach, os oes cynnig i newid lefel bresennol Premiwm Treth y Cyngor. Bydd Gweithgor o Swyddogion hefyd yn ategu gwaith y grŵp hwn.

**A gwblhawyd Aseiad
Effaith Integredig?
Os naddo, nodwch pam**

Naddo – cyflawnir hyn pan fydd canlyniadau'r
Ymgynghoriad arfaethedig ar gael.

Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol:

Crynodeb:
Hirdymor: Ddim yn berthnasol
Integreiddio: Ddim yn berthnasol
Cydweithio: Ddim yn berthnasol
Cynnwys: Ddim yn berthnasol
Atal: Ddim yn berthnasol

Argymhelliad:

1. Cytuno i ddechrau Ymgynghoriad Cyhoeddus ffurfiol ynghylch lefelau Premiymau Treth y Cyngor yn y dyfodol ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Ngheredigion.
2. 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.
3. Cytuno i sefydlu Gweithgor Trawsbleidiol o blith yr Aelodau i ystyried Premiymau Treth y Cyngor.
4. 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.

Rheswm dros y penderfyniad:

I gymryd y camau cyntaf angenrheidiol fel bod modd ystyried maes o law lefel Premiwm Treth y Cyngor ar gyfer Eiddo Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Ngheredigion.

Trosolwg a Chraffu:

Bydd yr Aelodau i gyd ynghlwm wrth y penderfyniad terfynol ar lefelau Premiwm Treth y Cyngor yn y dyfodol.

Fframwaith polisi:

Strategaeth Tai, Cyllideb y Cyngor

Amcan Llesiant Corfforaethol:

Creu cymunedau cynaliadwy a gwyrdd sydd wedi'u cysylltu'n dda â'i gilydd

Goblygiadau ariannol a chaffael:

Dim ar hyn o bryd

Goblygiadau cyfreithiol:

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

- Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 - Adrannau 12A a 12B
- 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.

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

Goblygiadau staffio:	Dim ar hyn o bryd
Goblygiadau o ran eiddo/ asedau:	Ddim yn berthnasol
Risg(iau):	Dim ar hyn o bryd
Papurau cefndirol:	Penderfyniadau blaenorol y Cyngor Llawn ar Breimymau Treth y Cyngor: <ul style="list-style-type: none"> • 24/03/16 • 16/03/17 • 03/03/22
Atodiadau:	Dim
Swyddog Arweiniol Corfforaethol:	Duncan Hall, Swyddog Arweiniol Corfforaethol: Cyllid a Chaffael
Swyddog Adrodd:	Duncan Hall
Dyddiad:	19/08/23