



Eich cyf/Your ref: P-06-1289

Ein cyf/Our ref: RE-00931-22

Jack Sargeant AS
Cadeirydd – y Pwyllgor Deisebau
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1SN

23 Tachwedd 2022

Annwyl Jack,

Diolch am eich llythyr pellach ynghylch deiseb i newid y meini prawf gosod a ddefnyddir i ddsbarthu eiddo hunanddarpar at ddibenion trethi lleol. Rwy'n gwerthfawrogi eich diweddariad ar ystyriaeth y Pwyllgor o'r ddeiseb hon ac rwy'n croesawu'r cyfle i ymateb i'r cwestiynau penodol a godwyd gennych.

Yn gyntaf, gwnaethoch ofyn pa drefniadau sydd ar waith i gefnogi busnesau hunanddarpar na fyddent, efallai, yn gallu bodloni'r lefel defnydd llety oherwydd diffyg galw, yn enwedig yn ystod y flwyddyn neu ddwy nesaf.

Hoffwn ailadrodd mai safbwynt polisi Llywodraeth Cymru yw na ddylai eiddo sy'n darparu llety hunanddarpar ond yn cael ei gyfrif fel eiddo annomestig os yw'n cael ei osod at ddibenion busnes am y rhan fwyaf o'r flwyddyn ac y dylai eiddo nad yw'n cael ei osod yn aml fod yn agored i dalu'r dreth gyngor. Yn ogystal â sicrhau bod eiddo o'r fath yn gwneud cyfraniad teg i gymunedau ac economïau lleol, bwriad y meini prawf gosod uwch yw helpu i sicrhau bod yr eiddo dan sylw yn cael ei osod yn rheolaidd. Nod hyn yw helpu i roi sylw i effaith y niferoedd mawr o ail gartrefi a llety gwyliau, gan gynnwys effaith eiddo a danddefnyddir, ar argaeledd tai lleol.

Efallai y bydd perchnogion ail gartrefi a llety hunanddarpar yn mabwysiadu nifer o newidiadau ymddygiad posibl wrth ymateb i'r meini prawf uwch. Gall hyn gynnwys perchnogion eiddo yn addasu eu modelau gweithredu i wneud mwy o ddefnydd o'u heiddo i fodloni'r meini prawf uwch. Pan nad yw hyn yn ddymunol neu'n gyraeddadwy, efallai y bydd perchnogion yn dewis addasu eu modelau gweithredu i wneud cyfrif am fod yn atebol i dalu'r dreth gyngor.

Efallai y bydd rhai perchnogion yn gwerthu eu heiddo, neu'n ei osod fel llety domestig parhaol ar gyfer y gymuned leol. Efallai y bydd eraill yn dewis defnyddio'r eiddo fel eu prif gartref neu'n dewis mabwysiadu opsiwn arall. Mater i berchnogion eiddo unigol fydd ystyried y dull i'w fabwysiadu.

Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod rhai mathau o eiddo hunanddarpar wedi'u cyfyngu gan amodau cynllunio sy'n atal person rhag meddiannu'r eiddo yn barhaol fel ei brif breswylfa. Mae Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Eithriadau rhag Symiau Uwch) (Cymru) 2015 yn darparu ar gyfer eithriad rhag premiwm y dreth gyngor ar gyfer eiddo a gyfyngir gan amod cynllunio sy'n atal person rhag meddiannu'r eiddo am gyfnod parhaus o 28 diwrnod o leiaf mewn unrhyw gyfnod o flwyddyn. Yn sgil y newidiadau i'r meini prawf gosod, rwyf wedi ymrwymo i archwilio a oes angen diwygiadau pellach i'r Rheoliadau hyn cyn i'r newidiadau ddod i rym yn ymarferol.

O ganlyniad i'r ymrwymiad hwn, rwyf wrthi'n ceisio safbwyntiau drwy [ymgyngoriad technegol ar Reoliadau'r Dreth Gyngor \(Eithriadau rhag Symiau Uwch\) \(Cymru\) 2023 drafft](#). Mae'r Rheoliadau drafft yn estyn yr eithriad presennol rhag premiwm y dreth gyngor a fydd yn gymwys i eiddo ag amod cynllunio sy'n nodi na chaniateir defnyddio eiddo ond ar gyfer llety gwyliau tymor byr neu sy'n atal person rhag meddiannu'r eiddo yn barhaol fel ei unig neu brif breswylfa. Byddai eiddo o'r fath yn agored i dalu'r dreth gyngor ar y gyfradd safonol os nad yw'n bodloni'r meini prawf gosod ar gyfer cael ei gyfrif fel eiddo annomestig ond ni ellid codi premiwm arno. Mae hyn yn gyson â'n safbwynt polisi y dylai perchnogion eiddo wneud cyfraniad teg i gymunedau lleol naill ai drwy dalu trethi lleol neu drwy'r budd economaidd y maent yn ei roi i'r ardal.

Bwriedir mai 1 Ebrill 2023 fydd y dyddiad cymhwysu ar gyfer cyflwyno'r eithriadau estynedig, ar y cyd â'r newidiadau i'r meini prawf gosod a'r cynnydd i'r lefel uchaf y caiff awdurdodau lleol godi premiwm y dreth gyngor arni. Bydd yr eithriadau newydd felly, yn cymhwysu i eiddo sy'n dod yn agored i dalu'r dreth gyngor ar ôl 1 Ebrill 2023.

Rwyf hefyd wedi cyhoeddi [ymgyngoriad](#) sy'n ceisio safbwyntiau ar y canllawiau diwygiedig ar bremymau'r dreth gyngor ar gyfer anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi. Mae hyn yn cynnwys opsiynau ychwanegol sydd ar gael i awdurdodau lleol os na fydd eiddo hunanddarpar a gyfyngir gan amodau cynllunio yn bodloni'r meini prawf gosod. Mae'r canllawiau yn cynnwys cyfeiriad at bwerau disgresiwn awdurdodau lleol i leihau biliau'r dreth gyngor ar gyfer anheddau neu ddsbarthau o anheddau yn eu hardaloedd. Mae'r pwerau hyn yn galluogi awdurdodau lleol i leihau bil y dreth gyngor o unrhyw faint, fel y gwêl yn addas.

Yn ail, gwnaethoch ofyn a fyddai Llywodraeth Cymru yn ailedrych ar y cyfraddau defnydd llety ac yn ystyried eu hadolygu os yw'r ystadegau yn dangos gostyngiad sydyn mewn eiddo hunanddarpar.

Pan [gyhoeddais](#) fod y ddeddfwriaeth dan sylw wedi'i gwneud, eglurais hefyd y byddai Llywodraeth Cymru yn adolygu'n gyson yr ystod o ysgogiadau sydd ar gael i'w defnyddio wrth inni barhau i ddatblygu ein dull amlweddog ac integredig i roi sylw i'r effaith y gall niferoedd mawr o ail gartrefi a llety gwyliau ei chael ar gymunedau ledled Cymru. Rydym yn paratoi i fonitro effaith y newidiadau i drethi lleol ar ôl iddynt gael eu rhoi ar waith ar 1 Ebrill 2023.

Mae ein Cytundeb Lefel Gwasanaeth gydag Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn cynnwys gofyniad i fonitro ac adrodd i Lywodraeth Cymru ar symudiadau rhwng cyfraddau annomestig a rhestrau'r dreth gyngor.

Hyderaf fod yr wybodaeth hon o gymorth i'r Pwyllgor.

Yn gywir,

A handwritten signature in black ink that reads "Rebecca Evans." The signature is written in a cursive, flowing style.

Rebecca Evans AS/MS

Y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol
Minister for Finance and Local Government