



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Eich cyf/Your ref
Ein cyf/Our ref MA- P-JJ-2078-19

John Griffiths, AC
Cadeirydd, y Pwyllgor Cydraddoldeb
Llywodraeth Leol a Chymunedau

6 Awst 2019

Annwyl Gadeirydd,

Diolch am y cyfle i dynnu sylw at bwysigrwydd yr agenda eiddo gwag drwy ymchwiliad y Pwyllgor i'r pwnc hwn.

Yn ystod fy sesiwn dystiolaeth, cytunais i ysgrifennu atoch gyda chanlyniadau'r arolwg byr a gynhaliwyd gydag awdurdodau lleol ynghyd â rhagor o wybodaeth am bremymau'r Dreth Gyngor. Atodir y wybodaeth hon er mwyn i chi ei hystyried

Yn gywir,

Hannah Blythyn AC/AM

Y Dirprwy Weinidog Tai a Llywodraeth Leol
Deputy Minister for Housing and Local Government

Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 17 Gorffennaf 2019: Cyfraniad at y gwaith dilynol – ail gartrefi, anheddau gwag a'r dreth gyngor

Ymrwymais i ddarparu rhagor o wybodaeth am atebolrwydd i dalu'r dreth gyngor a phremiymau'r dreth gyngor. Efallai y bydd o gymorth i ddechrau pe bawn yn egluro'r diffiniadau a ddefnyddir at ddibenion y dreth gyngor a'r amgylchiadau lle y gall eithriadau, gostyngiadau a phremiymau fod yn gymwys. Rhoddir rhestr o eithriadau a gostyngiadau yn **Atodiad 1**.

Mae'n bwysig deall y gwahaniaethau rhwng ail gartrefi, cartrefi gwag a chartrefi gwag hirdymor at ddibenion y dreth gyngor. Mae atebolrwydd i dalu'r dreth gyngor yn cael ei benderfynu'n bennaf drwy ystyried a yw annedd yn unig breswylfa neu'n brif breswylfa i rywun. Os felly, mae'r meddiannydd (y perchennog neu'r tenant) yn atebol i dalu'r dreth gyngor oni bai bod yr annedd yn perthyn i un o'r dosbarthiadau sydd wedi'u heithrio neu fod y meddiannydd yn gymwys i gael gostyngiad llawn.

Os nad yw'r annedd yn unig breswylfa nac yn brif breswylfa i rywun, mae ei dosbarthiad fel cartref gwag neu ail gartref yn cael ei benderfynu drwy ystyried a yw wedi'i meddiannu ac a yw wedi'i dodrefnu. Mae annedd wag yn un sydd heb ei meddiannu a heb ei dodrefnu i raddau helaeth. Mae 'eiddo gwag hirdymor' yn un sydd wedi bod yn wag ers 12 mis neu fwy.

Mae ail gartref yn annedd nad yw'n unig breswylfa nac yn brif breswylfa i rywun ac sydd wedi'i dodrefnu i raddau helaeth – mae cyfraith y dreth gyngor yn cyfeirio at eiddo o'r fath fel 'aneddau sy'n cael eu meddiannu'n achlysurol' ond cyfeirir atynt yn gyffredinol fel 'ail gartrefi'.

Yn y cyd-destun hwn, mae'r term 'ail gartref' yn cyfeirio at amrywiaeth o anheddau. Nid yw wedi'i gyfyngu i anheddau sy'n cael eu defnyddio fel cartrefi gwyliau neu benwythnos preifat. Er enghraifft, mae'r diffiniad yn cynnwys eiddo sy'n cael ei farchnata i'w werthu neu ei osod, eiddo sy'n perthyn i bobl y mae eu swyddi yn ei gwneud yn ofynnol iddynt weithio rywle arall, cartrefi tymhorol a adeiladwyd i'r pwrpas, a charafannau. Ni fyddai llawer o'r rhain ar gael nac yn addas i'w meddiannu drwy gydol y flwyddyn.

O dan Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992, gellir rhoi gostyngiad ym miliau'r dreth gyngor ar gyfer anheddau gwag (gan gynnwys anheddau gwag hirdymor) ac ail gartrefi. Mae gan awdurdodau bwerau disgresiwn i amrywio neu ddileu'r gostyngiad.

Mae Deddf Tai (Cymru) 2014 yn darparu pwerau i awdurdodau lleol godi premiymau o hyd at 100% ar filiau'r dreth gyngor ar gyfer eiddo gwag hirdymor ac ail gartrefi. Gall awdurdodau bennu'r premiymau ar unrhyw lefel hyd at 100% a gallant godi'r premiwm ar anheddau gwag hirdymor neu ail gartrefi neu'r ddau a gallant godi gwahanol breimiymau ar y gwahanol fathau o annedd.

Cyflwynwyd y darpariaethau er mwyn helpu awdurdodau i reoli materion sy'n ymwneud â chyflenwi tai lleol. Ni chawsant eu cyflwyno fel mesur codi referniw. Mae'r pwerau disgresiwn hyn yn galluogi awdurdodau i deilwra'r defnydd y maent yn ei wneud o breimiymau er mwyn diwallu anghenion cymunedau lleol. O dan y darpariaethau, roedd awdurdodau yn gallu cyflwyno premiymau o 1 Ebrill 2017

ymlaen (ar ôl caniatáu'r cyfnod angenrheidiol o amser er mwyn i eiddo fodloni'r amodau perthnasol).

Fodd bynnag, mae sawl eithriad lle na ellir codi'r premiwm, sef:

- Anheddau sy'n cael eu marchnata i'w gwerthu – mae'r eithriad hwn yn para am gyfnod penodedig o flwyddyn
- Anheddau sy'n cael eu marchnata i'w gosod – mae'r eithriad hwn yn para am gyfnod penodedig o flwyddyn
- Anecs sy'n rhan o'r brif annedd neu sy'n cael ei drin fel rhan ohoni.
- Anheddau a fyddai'n unig breswylfa neu'n brif breswylfa i rywun pe na bai'n preswyllo yn llety'r lluoedd arfog
- Lleiniau carafannau ac angorfeydd cychod wedi'u meddiannu
- Cartrefi tymhorol y gwaherddir eu meddiannu drwy gydol y flwyddyn
- Anheddau sy'n gysylltiedig â swyddi

Mater i awdurdodau lleol unigol yw penderfynu a ddylid codi premiwm. Mae angen i bob awdurdod ystyried yr holl effeithiau posibl wrth benderfynu a ddylid codi premiwm. Mae hyn yn cynnwys ystyried effaith cyflwyno premiymau ar yr economi leol a'r sylfaen drethu leol. Ceir rhagor o wybodaeth yn *Canllawiau Gweithredu Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Nghymru* a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru i gyd-fynd â chyflwyno'r pwerau:

<https://gweddiill.gov.wales/docs/dsijg/publications/localgov/160122-guidance-implementation-of-council-tax-premiums-cy.pdf>

Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod y gellid defnyddio rhai anheddau naill ai fel ail gartrefi (fel y'u diffiniwyd uchod) neu fel llety hunanddarpar a osodir yn fasnachol i bobl ar wyliau ac mae wedi deddfu i wneud y gwahaniaeth yn glir.

Er mwyn cymhwyso fel llety hunanddarpar, mae'n rhaid i lety fod ar gael i'w osod am o leiaf 140 diwrnod mewn cyfnod o 12 mis a chael ei osod mewn gwirionedd am o leiaf 70 diwrnod. Nodwyd y diffiniad yng *Ngorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2010*. Cafodd y Gorchymyn ei ddiwygio a'i gryfhau yn 2016. Cadwyd y cyfnodau cymhwyso, gan adlewyrchu'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus.

Mae'r meini prawf ar gyfer llety hunanddarpar yn taro cydbwysedd rhwng cefnogi'r diwydiant twristiaeth yng Nghymru a sicrhau nad yw ail gartrefi nas defnyddir ddigon yn cyfyngu ar argaeledd tai fforddiadwy, yn enwedig mewn rhai cymunedau llai o faint.

Gellir cofnodi anheddau sy'n bodloni'r meini prawf ar y rhestr ardrethu annomestig yn hytrach na rhestr y dreth gyngor. Mae'n rhaid talu'r dreth gyngor ar gyfer anheddau nad ydynt yn bodloni'r meini prawf, gan gynnwys ail gartrefi a gedwir at ddefnydd preifat yn bennaf. Caiff rhestrau o brisiadau at ddibenion y dreth gyngor ac ardrethu annomestig eu llunio a'u cynnal gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio. Mae'r Asiantaeth yn annibynnol ar Lywodraeth Cymru.

Er mwyn i eiddo gael ei ddiffinio fel llety hunanddarpar a'i symud i'r rhestr ardrethu, mae'n rhaid i'r perchennog roi tystiolaeth i Asiantaeth y Swyddfa Brisio bod yr eiddo yn bodloni'r meini prawf. Mae'n ofynnol i berchenogion gwblhau ffurflen a darparu dogfennau, er enghraifft cyfrifon a derbynebaw, er mwyn dangos eu bod yn bodloni'r meini prawf. Mae'r Asiantaeth yn craffu ar y wybodaeth hon cyn gwneud unrhyw

newidiadau i'r rhestrau. Os bydd awdurdod lleol o'r farn y dylid rhestru eiddo ar gyfer y dreth gyngor a bod ganddo dystiolaeth o hyn, bydd yn rhaid iddo rannu'r wybodaeth honno â'r Asiantaeth a bydd yr Asiantaeth yn ystyried y dystiolaeth. Mae swyddogion yn parhau i fonitro effaith cyflwyno'r pwerau disgresiwn i godi premiymau.

Efallai y bydd llety hunanddarpar sydd islaw gwerth ardrethadwy penodol yn gymwys i gael Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach. Cyflwynodd Llywodraeth Cymru ei gynllun Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach parhaol ar 1 Ebrill 2018. Bu'r cynigion, gan gynnwys p'un a ddylai fod unrhyw eithriadau ychwanegol, yn destun ymgynghoriad cyhoeddus hefyd. Mae'r cynllun Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach yn cael ei ariannu'n llawn gan Lywodraeth Cymru.

ATODIAD 1: EITHRIADAU, GOSTYNGIADAU A DIYSTYRIADAU'R DRETH GYNGOR

O fewn system y dreth gyngor, mae mathau penodol o anheddau wedi'u heithrio (Tabl 1). Nid yw'r dreth gyngor yn daladwy ar anheddau wedi'u heithrio.

Mewn anheddau a feddiennir, mae pobl benodol yn cael eu diystyru (nid ydynt yn cael eu cyfrif) at ddibenion y dreth gyngor (Tabl 2). Os mai dim ond un oedolyn atebol sy'n meddiannu annedd (nad yw mewn dosbarth wedi'i ddiystyru), caiff gostyngiad o 25% ei gymhwyso at y bil. Os yw'r holl feddianwyr mewn dosbarth wedi'i ddiystyru, bydd gostyngiad o 50% yn gymwys (oni fydd yr holl feddianwyr yn perthyn i ddosbarth, e.e. myfyrwyr, sy'n golygu bod yr annedd yn gymwys i gael ei heithrio).

At hynny, efallai y bydd gan gartref incwm isel yr hawl i gael gostyngiad o dan gynllun gostyngiadau'r dreth gyngor.

Tabl 1: Eithriadau'r Dreth Gyngor

Dosbarth	Crynodeb
A	Heb ei feddiannu - eiddo anghyfaneddol neu wag a heb ei ddodrefnu sy'n destun gwaith addasu strwythurol neu waith atgyweirio. Am gyfnod penodedig: hyd at 12 mis.
B	Heb ei feddiannu – yn eiddo i elusen. Am gyfnod penodedig: hyd at chwe mis ers y tro diwethaf iddo gael ei feddiannu.
C	Heb ei feddiannu – gwag a heb ddodrefn. Am gyfnod penodedig: Hyd at chwe mis ers iddo ddod yn wag.
D	Heb ei feddiannu – mae'r unigolyn atebol dan gadwad.
E	Heb ei feddiannu – mae'r unigolion atebol yn yr ysbyty neu mewn cartref gofal.
F	Heb ei feddiannu – mae'r unigolyn atebol wedi marw. Am gyfnod penodedig: am y cyfnod cyn i brofiant neu lythyrau gweinyddu gael eu rhoi ac am hyd at chwe mis ar ôl i brofiant neu lythyrau gweinyddu gael eu rhoi.
G	Heb ei feddiannu – gwaherddir ei feddiannu o dan y gyfraith.
H	Heb ei feddiannu – fe'i delir ar gael i'w ddefnyddio gan weinidogion crefydd.
I	Heb ei feddiannu - mae'r unigolyn atebol yn cael gofal rywle arall.
J	Heb ei feddiannu – mae'r unigolyn atebol yn darparu gofal rywle arall.
K	Heb ei feddiannu – mae'r unigolyn atebol yn fyfyrwr.
L	Heb ei feddiannu – adfeddiannu.
M	Yn cael ei feddiannu – neuaddau preswyl i fyfyrwyr yn bennaf.
N	Yn cael ei feddiannu – gan fyfyrwyr yn unig.
C	Llety lluoedd arfog y Weinyddiaeth Amddiffyn.
P	Llety lluoedd arfog sy'n ymweld.

Q	Heb ei feddiannu – wedi'i adael yn wag gan unigolyn y datganwyd ei fod yn fethdalwr.
R	Heb ei feddiannu - llain carafán neu angorfa cwch.
S	Yn cael ei feddiannu– gan unigolyn neu unigolion o dan 18 oed yn unig.
T	Heb ei feddiannu – anecs neu ran o annedd na ellir ei (g)osod ar wahân.
U	Yn cael ei feddiannu - gan unigolyn neu unigolion â nam meddyliol difrifol yn unig.
V	Yn cael ei feddiannu – lle mae o leiaf un unigolyn yn ddiplomydd.
W	Yn cael ei feddiannu – anecs a feddiennir gan berthynas dibynnol.
X	Yn cael ei feddiannu – gan unigolion sydd wedi gadael gofal o dan 25 oed yn unig.

Tabl 2: Diystyriadau'r Dreth Gyngor

Wrth weithio allan nifer y bobl sy'n byw mewn eiddo at ddibenion cyfrif bil treth gyngor, diystyrir y bobl ganlynol (nid ydynt yn cael eu cyfrif).

Pobl a ddiystyrir at ddibenion y dreth gyngor
Unrhyw un 17 oed neu'n iau
Carcharor neu rywun dan gadwad sy'n aros i gael ei allgludo neu sydd o dan ddeddfwriaeth iechyd meddwl.
Rhywun sydd â nam meddyliol difrifol.
Myfyriwr llawn amser ar gwrs addysg cymwys (gan gynnwys cyrsiau gohebu neu arlein); nyrsys o dan hyfforddiant; Cynorthwywyr leithoedd Tramor ar un o raglenni swyddogol y Cyngor Prydeinig. Os yw eiddo yn cael ei feddiannu gan fyfyrwyr yn unig, mae wedi'i eithrio rhag y dreth gyngor.
Priod, partner sifil neu ddibynnydd myfyriwr nad yw'n ddinesydd Prydeinig ac na chaniateir iddo/iddi, o dan reolau mewnffudo, weithio yn y DU na hawlio budd-daliadau
Person ifanc ar un o gynlluniau hyfforddi'r llywodraeth neu sy'n dilyn mathau penodol o brentisiaeth.
Claf hirdymor mewn ysbyty neu breswlydd mewn cartref gofal.
Rhywun sy'n byw mewn hostel sy'n darparu gofal neu driniaeth oherwydd henaint, anabledd corfforol neu feddyliol, dibyniaeth ar alcohol neu gyffuriau nawr neu yn y gorffennol, neu salwch meddwl nawr neu yn y gorffennol.
Rhywun sy'n byw mewn hostel fechniaeth neu hostel brofiant.
Gweithwyr gofal sy'n byw gyda'r cleient.
Rhywun sy'n aros mewn hostel neu loches nos, er enghraifft un o hosteli Byddin yr Iachawdwriaeth neu Fyddin yr Eglwys.
Unigolyn o dan 20 oed a adawodd yr ysgol neu'r coleg ar ôl 30 Ebrill. Diystyrir y rhai sy'n gadael yr ysgol tan 1 Tachwedd yn yr un flwyddyn p'un a ydynt yn ymgymryd â chyflogaeth ai peidio.
Rhywun 18 oed sy'n gymwys i gael Budd-dal Plant o hyd.
Aelod o gymuned grefyddol.
Aelod o lu arfog sy'n ymweld (diystyrir ei ddibynnyddion hefyd).
Plentyn neu berson ifanc o dan 25 oed sy'n gadael gofal.

Mae Llywodraeth Cymru ar hyn o bryd yn adolygu ei polisi ar gartrefi ac adeiladau gwag gyda'r gobaith o symleiddio rhai oi rhaglenni benthyciadau/grant presennol ac iw gwneud yn fwy effeithiol i Awdurdodau Lleol eu defnyddio. Yn ychwanegol rydym yn edrych ar y defnydd o bwerau gorfodi, a sut y gallwn os bosib helpu Awdurdodau Lleol defnyddio'r pwerau hyn.

Byddem yn ddiolchgar pe gallech gymerud ychydig o funudau i lenwi ein harolwg gan fod eich barn yn bwysig. Os oes gennych ddi-ddordeb mewn cymeryd rhan mewn trafodaeth wyneb yn wyneb â'n swyddogion, os gwelwch yn dda rhowch wybod i ni ar ddiwedd yr arolwg. Os gwelwch yn dda atebwch yr holl gwestiynau os ydi'n bosibl:

1. A oes gennych strategaeth cartrefi/eiddo gwag?

OES		NAG OES	
-----	--	---------	--

2. Lle mae cyfrifoldeb am eiddo gwag yn eistedd o fewn eich awdurdod lleol?

Tîm adfywio	
Tîm amgylcheddol	
Tîm cynllunio	
Tîm tai	
Cyfuniad o'r uchod	
Arall – nodwch os gwelwch yn dda	

3. Ydych chi'n defnyddio unrhyw gynlluniau benythyciad neu grant Llywodraeth Cymru i daclo eiddo gwag?

YDYN		NAC-YDYN	
------	--	----------	--

4. Os ydych, pa un o'r canlynol ydych chi'n ei ddefnyddio (ticiwch bopeth sy'n berthnasol):

Benthyciadau Tai (HIH/HIL)	
Benthyciadau Canol Dref	
Rhaglen Targedu Buddsoddiad mewn Adfywio (TRI)	
Cynlluniau eraill – os gwelwch yn dda rhestrwch yn isod	

--

5. A ydych chi'n cymeryd camau gorfodi yn rheolaidd i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd?

YDYN		NAC-YDYN	
------	--	----------	--

6. Os ydych, pa un o'r canlynol ydych chi'n ei ddefnyddio (ticiwch bopeth sy'n berthnasol):

Hysbysiadau Adran 215 - Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990	
Adran 79 - Deddf Adeiladu 1984	
Hysbysiadau gwella a EDMO's - Deddf Tai 2004	
Gorchmynion Prynu Gorfodol	
Pwerau eraill – os gwelwch yn dda rhestrwch yn isod	

7. Os nac ydych, pa rai o'r canlynol sy'n eich atal rhag defnyddio'ch pwerau gorfodi?

Adnoddau ariannol	
Adnoddau Staffio	
Arbenigedd o fewn eich awdurdod	
Blaenoriaeth gwaith arall	
Rhesymau eraill – os gwelwch yn dda rhestrwch yn isod	

8. Os hoffech drafod yr holiadur hwn wyneb yn wyneb â Llywodraeth Cymru, nodwch eich manylion cyswllt yn isod?

.....

.....

.....

.....

Diolch yn fawr, os gwelwch yn dda gyrrwch eich ffurflenni wedi' gwblhau i:

Kathryn Beard: Kathryn.beard@gov.wales

neu

Vivienne Lewis :Vivienne.lewis@gov.wales

Canlyniadau'r Holiadur Gorfodi

Awdurdod	Blaenau Gwent	Pen-y-bont ar Ogwr	Caerffili	Caerdydd	Sir Gaerfyrddin		Ceredigion	Conwy	Sir Ddinbych		Sir y Fflint	Gwynedd	Merthyr Tudful
					C1	C2			C1	C2			
Strategaeth Cartrefi Gwag	√	√	X	X	√	X	√	√	√	√	√	√	√
Cyfrifoldeb													
Adfywio	√			√			√				√		
Amgylcheddol											√		
Cynllunio							√						
Tai			√		Arweiniol		√	√					
Cymysgedd		√			√	√			√	√	√	√	√
Cynlluniau Llywodraeth Cymru a ddefnyddir													
Benthyciadau Eiddo	√	√	√		√	√	√	√	√	√	√	√	√
Benthyciadau Canol Trefi				√	√	√		√	√			√	
Targedu Buddsoddiad mewn Adfywio			√		√	√	√		√	√		√	√
Arall													
Camau Gorfodi													
Adran 215		√	√		√		√	√	√	√		√	
Adran 79	√		√				√	√				√	
Hysbysiad Gwella		√	√		√		√		√				
Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag									√	√			
Gorchymyn Prynu Gorfodol								√	√				
Arall	√	√			√		√	√				√	
Rhwystrau i gymryd Camau Gorfodi													
Ariannol			√	√		√	√		√	√	√	√	√
Staffio			√			√	√	√	√	√	√	√	√
Arbenigedd						√		√			√		
Blaenoriaeth gwaith			√			√	√	√			√	√	√
Arall					√						√		

