

CYNGOR SIR YNYS MÔN

ADRODDIAD I:	Y CYNGOR SIR
DYDDIAD:	10 MAWRTH 2016
TESTUN:	PREMIYMAU'R DRETH GYNGOR: ANHEDDAU GWAG HIRDYMOR AC ANHEDDAU A FEDDIANNIR YN ACHLYSUROL (A ELWIR FEL RHEOL YN AIL GARTREFI)
SWYDDOG/SWYDDOGION ARWEINIOL	MARC JONES PENNAETH SWYDDOGAETH (ADNODDAU)/(SWYDDOG ADRAN 151)
SWYDDOG CYSWLLT	GERAINT JONES RHEOLWR REFENIW A BUDD-DALIADAU (EST. 2651)
GWEITHREDU:	1. Penderfynu a ddylid codi premiymau'r Dreth Gyngor ar anheddau gwag hirdymor ac anheddau a feddiannir yn achlysurol (a elwir fel rheol yn ail gartrefi) o 1 Ebrill 2017; ac 2. Os penderfynir gwneud hynny, penderfynu ar lefel canran premiwm y Dreth Gyngor ar anheddau gwag hirdymor ac anheddau a feddiannir yn achlysurol (a elwir fel rheol yn ail gartrefi) o 1 Ebrill 2017.

1. Pwrpas yr adroddiad

Mae'r adroddiad yn egluro'r gofyniad ar Gyngor Sir Ynys Môn, fel awdurdod bilio ei ardal, i benderfynu a ddylid codi premiwm o hyd at 100% o gyfradd safonol y dreth gyngor ar anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi erbyn 31 Mawrth 2016 fydd yn dod i rym o 1 Ebrill 2017.

2. Gwybodaeth Gefndirol

- 2.1 Gwnaethpwyd newidiadau deddfwriaethol gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ("Deddf 2014") sy'n rhoi pwerau dewisol i awdurdodau lleol mewn perthynas â chodi premiwm ar anheddau gwag hirdymor neu ail gartrefi (neu'r ddau). Bu i Ddeddf 2014 ddiwygio Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 ("Deddf 1992") drwy fewnosod adrannau 12A a 12B newydd er mwyn galluogi awdurdod bilio (cyngor sir neu gyngor bwrdeistref sirol) yng Nghymru i ddatgymhwyso unrhyw ddisgownt a ganiateir i anheddau gwag hirdymor ac anheddau a feddiannir yn achlysurol ac i gymhwyso mwy o'r dreth gyngor (premiwm).
- 2.2 Polisi presennol y Cyngor Llawn yw peidio â chaniatáu unrhyw ddisgownt i berchnogion eiddo gwag hirdymor h.y. gwag a heb ei ddodrefnu'n sylweddol am 6 mis neu fwy, ac i berchnogion ail gartrefi h.y. eiddo sydd wedi'i ddodrefnu'n sylweddol nad yw'n brif neu'n unig gartref i'r perchennog. Ar hyn o bryd, mae perchnogion anheddau gwag hirdymor a pherchnogion ail gartrefi yn atebol i dalu 100% o'r Dreth Gyngor (h.y. y gyfradd safonol).
- 2.3 Nawr bydd gan awdurdodau lleol ddisgresiwn i benderfynu ar swm y premiwm y mae'n dymuno ei gymhwyso i'r anheddau hyn, o 0% i uchafswm o 100% o raddfa safonol y dreth gyngor. Gall awdurdod bilio wneud, amrywio neu ddiwddymu penderfyniad a wneir o dan adrannau 12A a 12B Deddf 1992, ond dim ond cyn cychwyn y flwyddyn ariannol y mae'r penderfyniad hwnnw'n gymwys iddi. Fodd bynnag, yn achos ail gartrefi, **mae'n RHAIID i awdurdod bilio wneud ei benderfyniad cyntaf o dan adran 12B o leiaf un flwyddyn cyn cychwyn y flwyddyn ariannol** y mae'r premiwm yn gymwys iddi. Mae hyn yn golygu, er mwyn codi premiwm o 1 Ebrill 2017, mae'n rhaid i awdurdod bilio wneud ei benderfyniad ynglŷn ag ail gartrefi cyn 1 Ebrill 2016. Nid yw'r un gofyniad yn gymwys i eiddo gwag hirdymor, ond nid oes dim i rwystro penderfyniad ynglŷn ag anheddau gwag hirdymor rhag cael ei wneud ar yr un adeg.

- 2.4** Diffinnir **annedd gwag hirdymor** (at ddibenion premiwm y Dreth Gyngor) fel annedd sydd wedi'i ddodrefnu'n sylweddol na feddiannir am gyfnod parhaus **o flwyddyn o leiaf**. Wrth benderfynu a yw annedd wedi bod yn wag am flwyddyn, ni fyddir yn ystyried unrhyw gyfnod cyn 1 Ebrill 2016. Os bydd awdurdod lleol yn penderfynu codi premiwm ar anheddau gwag hirdymor, gall bennu canrannau gwahanol (hyd at uchafswm o 100%) ar gyfer gwahanol anheddau yn seiliedig ar hyd y cyfnodau y bu iddynt fod yn wag. Bydd hyn yn galluogi dull fesul cam gyda chodiadau cynnydd graddol dros gyfnod o amser..
- 2.5** Diffinnir **ail gartref** fel annedd sydd wedi'i ddodrefnu'n sylweddol nad yw'n brif neu'n unig gartref i'r perchennog. Mae Deddf 1992 yn cyfeirio atynt fel anheddau a feddiannir yn achlysurol.
- 2.6** Amcan Llywodraeth Cymru wrth roi'r disgresiwn i awdurdodau lleol godi premiwm, yn ychwanegol at y gyfradd safonol, oedd i hynny fod yn fodd i helpu awdurdodau lleol i:-
- Sicrhau bod tai sy'n wag am gyfnodau hir yn cael eu defnyddio eto er mwyn darparu tai diogel, saff a fforddiadwy; a
 - Chefnogi awdurdodau lleol mewn perthynas â chynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynaliadwyedd cymunedau lleol.
- 2.7** Wrth ystyried codi premiwm neu beidio, bydd yr amcanion hyn yn cael eu hystyried yn ogystal ag anghenion tai a'r amgylchiadau yn ardal yr awdurdod. Mae'r ffactorau fydd yn helpu awdurdod lleol i benderfynu a ddylid codi premiwm neu beidio yn cynnwys -
- nifer a chanrannau'r anheddau gwag hirdymor neu ail gartrefi yn ei ardal;
 - gwasgariad anheddau gwag hirdymor neu ail gartrefi a thai eraill yn yr awdurdod ac asesiad o'u heffaith ar werth eiddo mewn ardaloedd penodol;
 - effaith bosibl ar economïau lleol a'r diwydiant twristiaeth;
 - patrymau'r galw am dai fforddiadwy a'u hargaeledd;
 - effaith bosibl ar wasanaethau cyhoeddus lleol;
 - mesurau eraill sydd ar gael i'r awdurdod ar gyfer cynyddu'r cyflenwad tai a defnyddio eiddo gwag unwaith eto.
- 2.8** Mae Gweinidogion Cymru wedi defnyddio eu pwerau o dan Ddeddf 1992 i lunio rheoliadau er mwyn rhagnodi un neu ragor o ddsbarthiadau o anheddau na all awdurdod bilio benderfynu codi premiwm y Dreth Gyngor arnynt. Mae'r rhain yn gynwysedig yn Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Eithriadau rhag Symiau Uwch Cymru) 2015, ac fe'u rhestrir yn **Atodiad 1**.
- 2.9** Hefyd, ni ellir codi premiymau'r Dreth Gyngor ar annedd nad yw'r dreth gyngor yn gymwys iddo o dan Orchymyn y dreth gyngor (Anheddau wedi'u Heithrio) 1992. Rhestrir y rhain yn **Atodiad 2**.
- 2.10** Ni ellir codi premiwm ar anheddau ble mae meddiannu drwy gydol y flwyddyn yn cael ei wahardd (gweler Dosbarth 6 yn Atodiad 1). Mae hyn yn golygu bod anheddau a hysbysebiri eu bod ar gael i'w gosod ar gyfer gwyliau am 140 diwrnod y flwyddyn, a'r perchnogion yn gallu darparu tystiolaeth eu bod yn cael eu gosod am 70 o ddyddiau'r flwyddyn neu ragor, yn gymwys i dalu cyfraddau busnes yn hytrach na'r Dreth Gyngor domestig. Mae yna 292 o anheddau o'r fath wedi'u dosbarthu fel busnesau yn ardal y Cyngor ar hyn o bryd ac ni fydd y newidiadau mewn perthynas â phremiymau'r Dreth Gyngor yn effeithio arnynt.
- 2.11** Mae gan y Cyngor Llawn, fel awdurdod bilio, o dan adran 13A Deddf 1992, bwerau dewisol i ostwng atebolrwydd y dreth gyngor i'r graddau y mae'n ystyried sy'n addas. Gellir defnyddio'r pŵer dewisol hwn mewn achosion penodol neu drwy benderfynu ar ddsbarth neu achos. Gellir defnyddio'r pŵer hwn i ostwng atebolrwydd y dreth gyngor mewn amgylchiadau pan fo awdurdod lleol wedi penderfynu newid premiwm. Mae enghreifftiau o bryd y gall awdurdod lleol ystyried defnyddio'r pwerau hyn yn cynnwys:-

- pan fo rhesymau pam na ellir byw mewn annedd;
- pan fo rhesymau pam na ellir gwerthu neu osod annedd;
- pan fo cynnig wedi cael ei dderbyn am annedd ond nad yw'r gwerthiant wedi'i gwblhau a bod y cyfnod eithrio wedi dod i ben;
- pan allai newid premiwm achosi caledi.

2.12 Mae sut y defnyddir y pwerau a ganiateir o dan adran 13A yn fater i'r awdurdod lleol, ond er mwy tegwch a thryloywder, dylid sicrhau polisi clir mewn perthynas ag a ddylid defnyddio'r pwerau hyn neu beidio, a sut. Fodd bynnag, mae'n rhaid ystyried pob achos yn ôl teilyngdod, gan ystyried amgylchiadau pob achos.

2.13 Mae'r Cyngor hefyd wedi cynnal ymgynghoriad â rhanddeiliaid allweddol, yn cynnwys yr etholwyr lleol, cyn penderfynu codi'r naill breimiwm neu'r llall, neu'r ddau. Oherwydd bod yr amserlen yn dynn rhwng llunio a chyhoeddi'r canllawiau statudol ym mis Rhagfyr 2015 a'r rheoliadau eithrio a ddaeth i rym ar 31 Ionawr 2016 a'r angen i benderfynu codi premiwm y Dreth Gyngor neu beidio ar ail gartrefi erbyn 31 Mawrth 2016, mae'r ymgynghori wedi cael ei docio i gyfnod rhwng 16 Chwefror 2016 a 4 Mawrth 2016.

2.14 Mae Llywodraeth Cymru eisoes wedi cynnal cyfres o ymgynghoriadau mewn perthynas â rhoi pwerau dewisol i awdurdodau lleol yng Nghymru godi treth gyngor ychwanegol ar gartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi, ac ystyriwyd y rhain wrth iddynt gwblhau eu polisi. Y rhain oedd:-

- Y Dreth Gyngor a Chartrefi Gwag Hirdymor yng Nghymru: 31 Gorffennaf 2012 – 30 Hydref 2012;
- Ymgynghoriad ar Bwerau Dewisol i awdurdodau lleol gynyddu'r dreth gyngor ar Ail Gartrefi: 16 Medi 2013 – 28 Hydref 2013;
- Eithriadau i Breimiwm y Dreth Gyngor ar gyfer Ail Gartrefi yng Nghymru: 13 Mawrth 2015 - 13 Mehefin 2015;
- Eithriadau i Breimiwm y Dreth Gyngor ar gyfer cartrefi gwag hirdymor yng Nghymru: 13 Mawrth 2015 – 13 Mehefin 2015;
- Ymgynghoriad technegol ar reoliadau'r dreth gyngor (Eithriadau rhag Symiau Uwch Cymru) 2015: 16 Hydref 2015 – 13 Tachwedd 2015.

2.15 Cynhaliwyd Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb ac fe'i cyflwynwyd i'r Gweinidog dros Wasanaethau Cyhoeddus i'w ystyried ynghyd â'r bil drafft a'r rheoliadau.

2.16 Petai'r Cyngor Llawn yn penderfynu codi premiwm y Dreth Gyngor ar gartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi, mae'n ofynnol iddo gyhoeddi hysbysiad mewn papur newydd lleol o fewn 21 diwrnod yn dilyn ei benderfyniad. Yna dylai ystyried sut mae ei benderfyniad yn cael ei gyfathrebu yn ehangach, yn arbennig i'r rhai yr effeithir arnynt ac sydd fel arfer yn byw y tu allan i'r ardal leol.

3. Y prif faterion ynglŷn â phenderfynu codi premiwm y Dreth Gyngor neu beidio a lefel y Ganran i'w chymhwyso

3.1 Erbyn 31 Mawrth 2016, bydd angen i'r Cyngor Llawn benderfynu a ddylid codi premiwm y Dreth Gyngor neu beidio ar ail gartrefi a phenderfynu ar lefel y ganran y mae'n dymuno ei chymhwyso o 1 Ebrill 2017. Ar yr un adeg, gall y Cyngor Llawn benderfynu codi premiwm y Dreth Gyngor ar anheddau gwag hirdymor, ac ar lefel y ganran y mae'n dymuno ei chymhwyso o 1 Ebrill 2017. Wrth benderfynu a ddylid codi premiwm neu beidio, ac fel y crybwyllwyd eisoes, mae angen iddo ystyried amcanion Llywodraeth Cymru wrth ddarparu pwerau dewisol i awdurdodau lleol yng Nghymru a ffactorau perthnasol hefyd.

3.2 Prif amcan Llywodraeth Cymru mewn perthynas â newid premiwm y Dreth Gyngor oedd cynyddu cyflenwad tai fforddiadwy. Mae hwn yn flaenoriaeth leol a chenedlaethol. Gall anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi leihau nifer y tai sydd ar gael i bobl leol.

- 3.3** Mewn perthynas ag Ynys Môn, dangosodd cyfrifiad 2011 nad oedd neb yn preswyllo fel arfer mewn 10.5% o dai'r Ynys. Roedd hyn yn amrywio o 1.8% yn Ward Ffordd Llundain yng Nghaerdybi i 42.7% o'r cartrefi yn Rhosneigr, oedd naill ai'n wag neu'n ail gartrefi (gweler **Atodiad 3** i gael rhagor o fanylion). Mae hyn yn gosod yr Ynys ymysg y 10 ardal awdurdod lleol uchaf yng Nghymru a Lloegr sydd â'r canrannau uchaf o gartrefi nad oes neb yn preswyllo ynddynt fel arfer.
- 3.4** Mae cofnodion presennol y Dreth Gyngor ar anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi yn adlewyrchu data Cyfrifiad 2011 mewn perthynas â gwasgariad eiddo o'r fath. Mae nifer uwch o ail gartrefi yn tueddu i fod mewn aneddiadau arfordirol ble ceir prinder tai fforddiadwy yn aml, ac mae yna nifer uwch o anheddau gwag hirdymor ym mhrif drefi'r Ynys. Mae hyn yn effeithio ar nifer y tai fforddiadwy yn yr ardaloedd hyn ac yn gyffredinol ar yr Ynys (gweler **Atodiadau 4a a 4b** i gael mwy o fanylion mewn perthynas â chofnodion presennol y Dreth Gyngor).
- 3.5** Hefyd, mae cofnodion presennol y Dreth Gyngor ar anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi yn dangos gwasgariad eiddo o'r fath yn unol â'u bandiau Treth Cyngor. (gweler **Atodiad 5**)
- 3.6** Yn seiliedig ar gofnodion presennol y Dreth Gyngor ar anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi, y refeniw ychwanegol fydd yn cael ei greu, yn ddibynol ar y premiwm a godir, fydd £730k ar breimiwm o 25% hyd at £3m ar breimiwm o 100%. (gweler **Atodiad 6**). Mae'n rhaid pwylllo ychydig wrth ystyried y ffigyrau hyn. Gwnaethpwyd addasiad gostyngiad net o 30% ar yr incwm posibl y gellir ei greu, er mwyn ystyried eithriadau posibl o dan y rheoliadau, ac ystyried diffyg cydnerthedd a chywirdeb cronfa ddata'r Dreth Gyngor hefyd.
- 3.7** Bu i Gronfa Ddata Tai Gwag Gwasanaethau Tai ar 1 Ebrill 2015 nodi bod yna 863 o dai gwag ar yr Ynys, a bod 80% ohonynt yn wag am 12 mis neu ragor. Mae 35% o'r eiddo gwag hirdymor ar yr Ynys wedi bod yn wag am dros 4 blynedd. Efallai bod cyflwr y cyfryw eiddo wedi dirywio yn ystod y blynyddoedd, gan effeithio o bosibl ar eiddo cyfagos a gwerth eiddo. (gweler **Atodiad 7**)
- 3.8** Er mwyn gallu codi premiwm y Dreth Gyngor ar anheddau gwag hirdymor, mae'n rhaid i'r annedd fod yn wag am 12 mis neu ragor (oni bai y'i heithrir) o 1 Ebrill 2016 - nid yw cyfnodau blaenorol yn cael eu cyfrif. Petai'r Cyngor Llawn yn penderfynu defnyddio ei bwerau dewisol i bennu gwahanol ganrannau ar gyfer gwahanol anheddau gwag hirdymor yn seiliedig ar hyd amser, bydd y rhain yn cael eu mesur o 1 Ebrill 2016 e.e. petai'r Cyngor Llawn yn penderfynu codi premiwm o 100% ar y Dreth Gyngor pan fo'r eiddo wedi bod yn wag am 4 blynedd neu ragor - byddai hynny ond yn dod i rym ar 1 Ebrill 2020. A fydd dull fesul cam o'r fath, gyda chodiadau cynnydd graddol yn cael eu cymhwyso gydag amser, yn ffordd lwyddiannus o sicrhau bod eiddo o'r fath yn cael eu defnyddio eto?
- 3.9** **Sut fydd codi premiwm y Dreth Gyngor yn ychwanegol at y dreth gyngor safonol ar annedd ar yr Ynys yn ei gymharu â'r dreth gyngor sy'n daladwy gan berchnogion y mae eu hunig breswylfa neu eu prif breswylfa yn rhywle arall?** Y Dreth Gyngor Band D gyfartalog a bennir gan awdurdodau lleol (yn cynnwys plwyfi) yn Lloegr ar gyfer 2016/16 yw £1,484; £164 ar gyfer comisiynwyr yr Heddlu a Throsedd, a £68 ar gyfer awdurdodau Tân ac Achub, sy'n rhoi cyfanswm cyfartalog o **£1,716** ar gyfer Band D (yn achos Manceinion Fwyaf y Band D cyfartalog yw £1,694 ac yn achos Glannau Mersi, y Band D cyfartalog yw £1,759). Y Band D Cyfartalog ar gyfer yr Ynys yn 2015/16 oedd **£1,296** (£1,327 yn achos Cymru) yn cynnwys comisiynydd yr Heddlu a throsedd a chynghorau tref/cymuned.
- 3.10** A fydd raid ystyried yr amrywiadau hyn wrth benderfynu codi premiwm y Dreth Gyngor neu beidio, ac os bydd, pa lefel canran a ddylid ei gymhwyso? Sut fydd hyn yn effeithio ar berchnogion anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi ar yr Ynys o ran sut maent yn trin eu heiddo e.e. newid defnydd i fod yn dai gosod ar gyfer gwyliau, gwerthu/rhentu eiddo, neu ddim effaith o gwbl?

- 3.11 Sut mae anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi yn cael eu trin yn yr Alban a Lloegr mewn perthynas â disgowntiau a phremiymau?** Yn Lloegr, gall awdurdodau ostwng y disgownt safonol ar gyfer eiddo gwag ac ail gartrefi o 50% i 0%. Mae gan awdurdodau yn Lloegr y pŵer i gynyddu'r dreth gyngor ar eiddo sydd wedi "bod yn wag ac sydd wedi'u dodrefnu'n sylweddol" am dros 2 flynedd. Yna gall awdurdodau yn Lloegr godi hyd at uchafswm premiwm o 50% ar y Dreth Gyngor safonol ar eiddo o'r fath.
- 3.12** Yn Yr Alban, gall awdurdodau ostwng y disgownt safonol ar gyfer eiddo gwag ac ail gartrefi o 50% i 10%. Gellir codi Premiwm Cartref Gwag o hyd at 100% yn Yr Alban ar eiddo gwag sydd wedi'u dodrefnu'n sylweddol sydd wedi bod yn wag am dros 1 flwyddyn.
- 3.13** Yng Nghymru, mae gan awdurdodau lleol y pŵer i ostwng y disgownt safonol ar gyfer eiddo gwag ac ail gartrefi o 50% i 0%. Mewn perthynas ag anheddau gwag hirdymor mae'r gyfraith (mewn perthynas â chodi Premiwm y Dreth Gyngor) yn debyg i'r hyn a geir yn yr Alban, ond gall awdurdodau lleol yng Nghymru hefyd godi premiwm o hyd at 100% o'r Dreth Gyngor safonol ar ail gartrefi nad oes neb yn byw ynddynt yn barhaol, ond mae'n rhaid rhoi rhybudd o 12 mis o leiaf o'u bwriad i gyflwyno premiwm ar ail gartrefi. A yw'r pŵer i gyfyngu ar ddisgowntiau a chodi premiwm ar anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi yng Nghymru yn golygu y bydd y Dreth Gyngor ar gyfer eiddo o'r fath yn debycach i dreth eiddo yn hytrach na threth bersonol ar gyfer gwasanaethau lleol?
- 3.14** Mae'r gallu i godi premiymau'r Dreth Gyngor yn Yr Alban a Lloegr wedi bod mewn grym ers Ebrill 2013. Gellir ond cymhwyso premiymau'r Dreth Gyngor i eiddo gwag hirdymor, ac mae adolygiadau diweddar gan rai cynghorau o'u polisi i godi premiwm o 50% ar y Dreth Gyngor wedi dangos y bu llwyddiant o ran sicrhau bod eiddo gwag hirdymor yn cael eu defnyddio unwaith eto (ac mae hynny'n arf ychwanegol defnyddiol i Swyddogion Tai Gwag), ond bu'n fwy dadleuol na'r disgwyl gan arwain at apeliadau i Dribiwnlysoedd Prisio yng nghyd-destun pennu Premiwm y Dreth Gyngor, a hefyd bu tystiolaeth o waith gweinyddol ychwanegol yn deillio o geisiadau eithrio ac archwilio eiddo ac o ran gorfodi taliadau. Roedd nifer y trethdalwyr oedd yn cael anawsterau talu yn isel, ond mae'r dystiolaeth yn dangos cynnydd mewn defnyddio gorchmynion arwystlo er mwyn sicrhau'r ddyled nes bod yr eiddo yn cael ei werthu.
- 3.15** Mae cyflwyno premiymau'r Dreth Gyngor wedi golygu cyflogi staff dros dro ychwanegol (yn cynnwys staff asiantaeth) a staff rhan amser a llawn amser ychwanegol. Fodd bynnag, bu i breimiwm y Dreth Gyngor ar eiddo gwag hirdymor hefyd gynhyrchu incwm ychwanegol i'r Gronfa Gasglu (yn Lloegr mae'r incwm ychwanegol hefyd yn cael ei ddsbarthu i gomisiynwyr trosedd a phlwyfi – ni fydd hynny'n digwydd yng Nghymru). Yn wahanol i'r sefyllfa yn Yr Alban a Lloegr, mae awdurdodau lleol yng Nghymru hefyd wedi derbyn pwerau dewisol gan Lywodraeth Cymru i godi premiwm y Dreth Gyngor ar ail gartrefi. Mae'n debygol y bydd angen gwaith gweinyddol ychwanegol er mwyn sicrhau bod y sylfaen dreth yn adlewyrchu statws cywir yr anheddau gwag hirdymor neu ail gartrefi mewn perthynas ag a ellir codi premiwm neu beidio, a hefyd efallai y bydd hynny'n golygu y bydd angen adnodd gorfodi ychwanegol er mwyn casglu'r premiwm.
- 3.16** Bydd raid i'r Awdurdod hefyd ystyried a ddylid codi'r un ganran premiwm ar eiddo gwag hirdymor ac ail gartrefi, ac os penderfynir pennu canrannau gwahanol, sut fydd perchnogion yn ymateb?
- 3.17** Mae'r diwydiant twristiaeth yn gwneud cyfraniad sylweddol i economi'r Ynys. Mae bron i 300 o dai'n cael eu defnyddio fel eiddo i'w gosod at bwrpas gwyliau ac oherwydd hynny maent yn cael eu dosbarthu fel busnesau, ac ni fydd y newidiadau hyn o ran cyflwyno premiymau'r Dreth Gyngor yn effeithio arnynt. A fydd cyflwyno Premiwm y Dreth Gyngor ar ail gartrefi yn effeithio ar berchnogion yr eiddo hynny fel eu bod yn dosbarthu'r eiddo fel tai gosod ar gyfer gwyliau, ac felly busnesau? Fodd bynnag, dylid nodi bod yr opsiwn i ailddosbarthu eiddo fel eiddo busnes ar gael i berchnogion ar hyn o bryd, ond dim ond 11% o berchnogion ail gartrefi sydd wedi dewis yr opsiwn hwn.

3.18 Gan ystyried y prif faterion a restrir uchod, mae'r adran ganlynol yn darparu amryw o benderfyniadau y gall y Cyngor Llawn eu hystyried ynghylch codi premiymau neu beidio, ac os penderfynir gwneud hynny, darperir gwahanol opsiynau ynghylch lefelau canran premiwm y Dreth Gyngor ar gyfer eiddo gwag hirdymor ac ail gartrefi.

4. Penderfyniadau ynghylch premiymau'r Dreth Gyngor

4.1 Penderfyniad 1:

4.1.1 Bydd angen i'r Cyngor Llawn benderfynu a yw'n dymuno cyflwyno premiwm y Dreth Gyngor ar anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi neu beidio. Drwy beidio â chyflwyno premiymau o'r fath bydd y Cyngor Llawn yn cadarnhau'r status quo o godi'r Dreth Gyngor safonol lawn ar aneddiadau gwag hirdymor ar ôl 6 mis, ac ar ail gartrefi o'r diwrnod cyntaf pan na ddefnyddir yr annedd fel unig neu brif breswylfa'r perchennog.

4.1.2 Drwy gyflwyno premiymau o'r fath bydd y Cyngor Llawn yn cytuno i godi premiwm yn ychwanegol at y Dreth Gyngor safonol lawn ar eiddo gwag hirdymor ar ôl 12 mis (a fesurir o 1 Ebrill 2016) ac ar ail gartrefi o 1 Ebrill 2017. Bydd incwm ychwanegol yn cael ei gynhyrchu i'r Cyngor i'w gadw a'i wario fel y dymuna, a hefyd er mwyn gwireddu amcan Llywodraeth Cymru o sicrhau bod eiddo o'r fath yn cael ei ddefnyddio unwaith eto gan bobl leol, gan ystyried bod 10.5% o gartrefi'r ynys fel arfer yn wag. Fodd bynnag, bydd hyn yn golygu y bydd angen adnoddau ychwanegol er mwyn gweinyddu a gorfodi taliadau premiymau'r Dreth Gyngor.

4.2 Penderfyniad 2:

4.2.1 Os mai dymuniad y Cyngor Llawn yw codi premiwm y Dreth Gyngor ar anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi, bydd angen i'r Cyngor Llawn benderfynu a ddylai lefel y premiwm a godir fod yr un faint ar gyfer y ddau fath o annedd, neu a fydd gwahanol lefelau'n gymwys, yn benodol yn achos eiddo gwag hirdymor yn seiliedig ar hyd yr amser y maent wedi bod yn wag.

4.2.2 Byddai cymhwyso'r un lefel i'r ddau fath o annedd yn hwyluso'r gwaith gweinyddol, yn haws ei ddeall ac ni fyddai unrhyw fantais amlwg i'w gael o newid statws yr annedd o fod yn annedd gwag hirdymor i fod yn ail gartref, a newid yn ôl eto er mwyn talu llai o Dreth Gyngor o bosibl.

4.2.3 Byddai penderfynu codi lefelau gwahanol ar y ddau fath o annedd yn galluogi'r Cyngor Llawn i'w trin yn wahanol er mwyn blaenoriaethu a gwireddu amcanion yr Awdurdod, er enghraifft, targedu canran uwch ar anheddau gwag hirdymor er mwyn gallu eu defnyddio eto. Er y byddai hynny'n gwireddu amcanion yr Awdurdod, byddai cynllun codi tâl cymhlethach yn anoddach i'w weinyddu, yn anoddach i'w ddeall a gallai perchnogion fanteisio ar y gwahanol ganrannau fydd yn cael eu pennu. Gallai'r sefyllfa honno hefyd arwain at annedd gwag hirdymor yn talu mwy o breimiwm y Dreth Gyngor nag ail gartref.

4.3 Penderfyniad 3:

4.3.1 Os bydd y Cyngor Llawn yn dymuno codi'r un ganran mewn perthynas â phreimiwm y Dreth Gyngor ar eiddo gwag hirdymor ac ail gartrefi, bydd angen i'r Cyngor Llawn benderfynu pa lefel ddylai'r ganran honno fod, hyd at uchafswm o 100% o'r Dreth Gyngor safonol.

4.3.2 Mae Atodiad 6 yr adroddiad hwn yn rhoi gwybod i'r Cyngor Llawn ynglŷn â'r incwm ychwanegol disgwyliedig fydd yn cael ei gynhyrchu wrth gymhwyso'r gwahanol ganrannau yn ychwanegol at y Dreth Gyngor safonol. Wrth wneud ei benderfyniad, yn ogystal ag ystyried yr incwm ychwanegol fydd yn cael ei gynhyrchu, bydd angen i'r Cyngor Llawn hefyd ystyried y canlynol (er nad yw hon yn rhestr gyflawn efallai):-

- os pennir canran o 25% neu 30%, a fydd hyn yn ddigon o ysgogiad i berchnogion werthu neu rentu'r anheddau fel eu bod yn cael eu defnyddio eto? Yn benodol, byddai premiwm y Dreth Gyngor ar y lefel hon yn golygu y bydd perchnogion anheddau sy'n byw yn Lloegr yn talu tua'r un faint, neu lai, o Dreth Gyngor ar eu heiddo ar yr Ynys nag ar eu prif gartref (ond i berchnogion sy'n byw yng Nghymru byddai hynny'n golygu y byddent yn talu 23% neu 28% yn fwy ar eu hail annedd ar yr Ynys o'i gymharu â'r prif gartrefi). Os pennir canran o 25% neu 30%, byddai'n ymddangos nad oes ond ychydig neu ddim cymhelliant amlwg i newid yr eiddo domestig i fod yn dŷ i'w osod ar gyfer gwyliau neu i hawlio newid i unig neu brif breswylfa?
- os pennir canran o 50%, 75% neu 100% - a fydd hynny'n ddigon o ysgogiad i berchnogion naill ai werthu neu rentu anheddau fel eu bod yn cael eu defnyddio eto, neu a fydd y perchnogion yn dal i fod yn fodlon talu premiwm y Dreth Gyngor? Po uchaf y ganran a godir, byddai cost y Dreth Gyngor am annedd ar yr Ynys yn gynyddol fwy na'r hyn y mae perchnogion yn ei dalu am eu prif gartrefi (ar 50% - 13% yn fwy; ar 75% - 37% yn fwy ac 100% - 73% yn fwy i berchnogion sy'n byw yn Lloegr). Yn achos perchnogion sy'n byw yng Nghymru, bydd y gwahaniaethau yn sylweddol fwy. A fydd canrannau ar y lefelau hyn yn cymell perchnogion i ddefnyddio arferion osgoi trethi, megis newid i ddefnydd busnes, neu hawlio newid i unig neu brif gartref? A fyddai rhai perchnogion yn dioddef caledi ariannol o ganlyniad i bremiymau'r Dreth Gyngor a bennir ar y lefelau hyn, ac o ganlyniad i hynny a ddylai'r Cyngor Llawn, cyn 1 Ebrill 2017, gyflwyno canllawiau polisi o dan Adran 13A Deddf 1992 sy'n golygu y gall ddefnyddio pwerau dewisol i ostwng atebolrwydd y dreth gyngor sy'n deillio o bremiwm y dreth gyngor i'r graddau y mae'n credu sy'n addas?

4.4 Penderfyniad 4:

4.4.1 Ar ôl penderfynu codi premiymau'r Dreth Gyngor o 1 Ebrill 2017 neu beidio, a chyn iddo benderfynu ar ofynion y Dreth Gyngor ar gyfer 2019/20, gofynnir i'r Cyngor (os bydd wedi penderfynu codi premiymau'r Dreth Gyngor) gytuno i gynnal adolygiad o'i bolisi o godi premiymau o'r fath er mwyn sefydlu'r canlynol -

- a fu i'r polisi gyflawni ei amcanion o sicrhau bod cartrefi gwag/ail gartrefi yn cael eu defnyddio eto naill ai o ganlyniad i werthu neu rentu?
- a fu i'r polisi greu'r lefel ddisgwylidig o incwm, a sut y defnyddiwyd yr incwm hwnnw;
- pa effaith gafodd cyflwyno premiymau'r Dreth Gyngor ar weinyddu a gorfodi'r premiymau?
- a oes yna dystiolaeth bod yna fwy o osgoi trethi?

4.4.2 Yn seiliedig ar ganlyniad yr adolygiad hwn, allai gynnwys mwy o ymgynghori cyhoeddus, gall y Cyngor Llawn, wrth benderfynu ar ofynion y Dreth Gyngor ar gyfer 2019/20, benderfynu amrywio neu ddiddymu ei benderfyniad.

5. Goblygiadau Ariannol

5.1 Bydd yr Awdurdod yn gallu cadw unrhyw arian ychwanegol a gynhyrchir drwy weithredu'r premiymau, a bydd diwygiadau i gyfrifiadau rheoliadau'r sylfaen dreth yn cael ei wneud gan Lywodraeth Cymru i hwyluso hyn. Bydd hyn yn negyddu'r angen i addasu Grant Cynnal Refeniw'r Awdurdod o ganlyniad i'r cynnydd yn sylfaen y dreth. Gall yr Awdurdod wario'r arian ychwanegol a gynhyrchir fel y dymuna, ond bydd Llywodraeth Cymru yn annog yr Awdurdod i ddefnyddio unrhyw refeniw ychwanegol a gynhyrchir er mwyn helpu i fodloni anghenion tai lleol, yn unol ag amcanion polisi'r premiymau.

- 5.2 Bydd trafodaethau a phenderfyniadau mewnol yr Awdurdod ynghylch sut fydd yr arian ychwanegol a gynhrychir yn cael ei wario yn gymwys yn ystod y cylch pennu cyllideb 2017/18, yn ddibynnol ar y referniw ychwanegol a gynhrychir gan y premiymau a bennwyd, a hefyd ar unrhyw gynlluniau a gofynion gwario a gyflwynir gan y Gwasanaethau Tai er mwyn cyflawni amcanion polisi'r premiymau.
- 5.3 Mae'n debyg y bydd angen mwy o adnoddau er mwyn gweinyddu a gorfodi casglu premiymau'r Dreth Gyngor, os cânt eu cyflwyno. Amcanir y bydd hynny'n cynnwys swyddog ymholi/ymweld ychwanegol a swyddog referniw/adennill ychwanegol. Bydd hyn yn golygu cost referniw flynyddol o tua £50k.
- 5.4 Disgwylir y bydd cyfraddau casglu'r Dreth Gyngor yn gostwng os cyflwynir premiymau'r Dreth Gyngor. Mae'r risg eisoes yn gynwysedig yng nghyfrifiad sylfaen y dreth a bydd hyn yn cael ei fonitro yn yr un modd.

6. Goblygiadau cyfreithiol

- 6.1 **Y Cyngor Llawn** ddylai benderfynu codi premiwm y Dreth Gyngor o dan adran 12A a 12B Deddf 1992.
- 6.2 Mae'n rhaid i'r Cyngor Llawn wneud ei benderfyniad cyntaf ynghylch codi premiwm ar ail gartrefi neu beidio erbyn 1 Ebrill 2016 er mwyn i hynny ddod i rym ar 1 Ebrill 2017. Mae'n rhaid benderfynu codi premiwm ar gyfer 2018 cyn 1 Ebrill 2017, ac yn y blaen.
- 6.3 Ni ellir amrywio neu ddiddymu penderfyniad ynghylch premiymau'r Dreth Gyngor ar gartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi dim ond cyn cychwyn y flwyddyn ariannol y mae'r penderfyniad yn gymwys iddi e.e. mae'n rhaid i benderfyniad i amrywio neu ddiddymu penderfyniad i godi premiwm ar gyfer 2018 gael ei wneud cyn 1 Ebrill 2018.

7. Goblygiadau risg

- 7.1 Cyfeiriwyd at y rhain yn anuniongyrchol yn gynharach yn yr adroddiad, ond mae'r canlynol yn grynodeb o'r risgiau tybiedig -
 - Nid yw data'r Dreth Gyngor ar anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi wedi cael ei ddiweddarau'n rheolaidd ers i'r Cyngor Llawn sefydlu polisi o beidio cymhwyso disgowntiau ar gyfer anheddau o'r fath. Mae'r Dreth Gyngor safonol llawn yn daladwy ar anheddau o'r fath. Bu i adolygiad diweddar gan gwmni cyfeirnod credyd, a wiriodd eu cofnodion gyda chofnodion y Cyngor, sefydlu bod yna risg canolig i uchel fod 22% i 25% o'r anheddau gwag hirdymor neu'r ail gartrefi sydd ar gofnodion y Cyngor yn cael eu meddiannu fel unig neu brif gartref person. Ni ellir codi premiwm y Dreth Gyngor ar eiddo o'r fath ac felly mae yna risg wrth amcangyfrif yr incwm ychwanegol fydd yn cael ei gynhyrchu;
 - A fydd yna fwy o berchnogion yn gwrthod talu premiwm y Dreth Gyngor neu'n methu ei dalu?
 - A fydd yna fwy o berchnogion yn osgoi talu premiwm y Dreth Gyngor e.e. newid defnydd i gyfraddau busnes, newid o ail gartrefi i gartrefi gwag hirdymor, ceisio gwerthu'r eiddo neu ei rentu er mwyn hawlio eithriad, hawlio bod yr annedd yn cael ei meddiannu, neu newid i fod yn unig neu brif gartref? A fydd hyn yn arwain at ostyngiad ar y Gofrestr Treth Gyngor eiddo domestig?
 - A fydd hyn yn effeithio ar enw da'r Cyngor?
 - A fydd cynnydd yn nifer yr apeliadau a heriau cyfreithiol?
 - Sut fydd hyn yn effeithio ar y diwydiant twristiaeth leol?

8. Goblygiadau i Gydraddoldebau

- 8.1** Mae'r Cyngor wedi cynnal ymgynghoriad ar godi premiymau'r Dreth Gyngor yn ystod yr amser cyfyngedig oedd ar gael. Mae'r ymgynghoriad yn helpu'r Cyngor i gyflawni dyletswydd cydraddoldeb y sector cyhoeddus sy'n gynwysedig yn y Ddeddf Cydraddoldeb. Ceir canlyniadau'r ymgynghoriad hwn yn **Atodiad 8**.
- 8.2** Mae Llywodraeth Cymru wedi cynnal asesiad o'r effaith ar gydraddoldebau yn dilyn ei ymgynghoriad, a chynhaliwyd asesiad o'r effaith ar gydraddoldebau yn lleol ac mae copi ar gael drwy wneud cais i'r Gwasanaeth Cyllid (Refeniw a Budd-daliadau). Hefyd, cynhaliwyd asesiad o'r effaith ar yr Iaith Gymraeg, ac eto, mae copi ar gael trwy wneud cais i'r Gwasanaeth Cyllid (Refeniw a Budd-daliadau).

Dogfennau Cefndirol

- Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 fel y'i diwygiwyd gan Adran 7 Deddf Tai (Cymru) 2014.
- Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Eithriadau rhag Symiau Uwch Cymru) 2015
- Gorchymyn y Dreth Gyngor (Anheddau wedi'u Heithrio) 1992
- Canllawiau Statudol Llywodraeth Cymru ar Weithredu Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Nghymru, Rhagfyr 2015.
- Ymgynghoriad ar Y Dreth Gyngor a Chartrefi Gwag Hirdymor yng Nghymru: 31 Gorffennaf 2012 - 30 Hydref 2012;
- Ymgynghoriad ar Bwerau Dewisol i awdurdodau lleol gynyddu'r dreth gyngor ar Ail Gartrefi: 16 Medi 2013 - 28 Hydref 2013;
- Ymgynghoriad ar Eithriadau i Bremiwm y Dreth Gyngor ar gyfer Ail Gartrefi yng Nghymru: 13 Mawrth 2015 - 13 Mehefin 2015;
- Ymgynghoriad ar Eithriadau i Bremiwm y Dreth Gyngor ar gyfer cartrefi gwag hirdymor yng Nghymru: 13 Mawrth 2015 - 13 Mehefin 2015;
- Ymgynghoriad technegol ar reoliadau'r dreth gyngor (eithriadau rhag symiau uwch) (Cymru) 2015: 16 Hydref 2015 - 13 Tachwedd 2015;
- Cyfrifiad 2011: KS401EW Anheddau, aelwydydd a math o lety;
- Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol - Iefelau'r Dreth Gyngor a bennwyd gan awdurdodau lleol yn Lloegr 2015/16 (adolygwyd);
- Llywodraeth Yr Alban "Arweiniad ar ddigresiwn Llywodraeth Leol i: leihau'r Disgownt Dreth Gyngor ar Ail gartrefi a chartrefi gwag hirdymor; a gosod cost ychwanegol i gartrefi gwag hirdymor": 21 Mai 2013;
- Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol "Y Dreth Gyngor - premiwm tai gwag. Canllawiau ar gyfer eiddo ar werth neu ar gyfer gosod": Mai 2013;
- Cyngor Dosbarth De Lakeland - Y Cabinet 30 Hydref 2013 "Adolygiad Disgowntiau'r Dreth Gyngor a Phremiwm y Dreth Gyngor";
- Cyngor Dosbarth De Gwlad yr Haf - Y Cyngor Llawn 27 Chwefror 2014 "Adolygiad Diwygiadau'r Dreth Gyngor - Premiymau'r Cartrefi Gwag".

Crynodeb o'r prif faterion

1. Mae Llywodraeth Cymru wedi llunio deddfwriaeth sylfaenol er mwyn caniatáu awdurdodau lleol i ddefnyddio pwerau dewisol i godi premiymau'r Dreth Gyngor o hyd at 100% o'r Dreth Gyngor safonol sy'n daladwy o Ebrill 2017 ar gartrefi gwag hirdymor ac ail gartrefi;
2. Gall yr awdurdod lleol gadw'r arian ychwanegol a gynhyrchir;
3. Mae'n ofynnol i'r Cyngor benderfynu ar lefel y premiymau ar gyfer ail gartrefi cyn 1 Ebrill 2016 ac ar gyfer anheddau gwag hirdymor erbyn 1 Ebrill 2017;
4. Mae gwahanol benderfyniadau ar gael i'r Cyngor Llawn er mwyn penderfynu ar y ffordd ymlaen, a darperir hynny yn Adran 4 yr adroddiad hwn;
5. Mae'n ofynnol i'r Cyngor Llawn ystyried amcanion Llywodraeth Cymru wrth roi digresiwn i awdurdodau lleol godi premiwm, a'r anghenion tai penodol a'r amgylchiadau yn ardal yr awdurdod wrth benderfynu codi premiymau neu beidio; a
6. Ar 1 Mawrth 2016 penderfynodd y Pwyllgor Gwaith i argymhell i'r Cyngor Llawn yn ei chyfarfod ar 10 Mawrth 2016 i:-

Argymhellion

1. Bod Cyngor Sir Ynys Môn ("Cyngor Llawn"), fel awdurdod bilio yng Nghymru, yn defnyddio ei bwerau dewisol, o dan adrannau 12A a 12B Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 ("Deddf 1992") fel y'i mewnosodwyd gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 ("Deddf 2014") i ddatgymhwyso unrhyw ddisgownt/disgowntiau a ganiatawyd i anheddau gwag hirdymor ac anheddau a feddiennir yn achlysurol (a elwir fel arfer yn ail gartrefi) ac i gymhwyso mwy o'r dreth gyngor (a elwir yn Bremiwm y Dreth Gyngor) a bod hynny'n dod i rym o 1 Ebrill 2017.
2. Bod Premiwm y Dreth Gyngor yn cael ei osod i fod yn 25% o'r dreth gyngor safonol i'r ddau, sef anheddau gwag hirdymor ac anheddau a feddiannir yn achlysurol (a elwir fel rheol yn ail gartrefi), a bod adolygiad o breimiymau'r Dreth Gyngor yn cael ei gynnal gan y Pennaeth Swyddogaeth (Adnoddau) a'r Swyddog Adran 151 yn ystod 2018/19 (ar ôl blwyddyn gyntaf lawn o weithredu premiymau'r Dreth Gyngor) er mwyn penderfynu a yw'r premiymau a bennwyd wedi bodloni amcanion y Pwyllgor Gwaith a'r Cyngor Llawn ac o ganlyniad, a oes angen i lefelau'r premiwm a bennwyd cael eu hamrywio neu eu diddymu pan fo'r Cyngor Llawn yn pennu gofynion y Dreth Gyngor ar gyfer 2019/20. Yna, os yn gymwys, bydd y premiymau diwygiedig yn dod i rym o 1 Ebrill 2019.
3. Bod y Cyngor Llawn yn cyfarwyddo ac yn awdurdodi'r Pennaeth Swyddogaeth (Adnoddau) a'r Swyddog Adran 151 i:-
 - i. I gyhoeddi hysbysiad o'i benderfyniad i godi premiwm mewn papur newydd o fewn 21 diwrnod yn dilyn ei benderfyniad;
 - ii. I gyfathrebu ei benderfyniad, hefyd o fewn 21 diwrnod, ac yn arbennig i'r rhai y bydd hyn efallai yn effeithio arnynt, drwy gyhoeddi hysbysiadau yn y wasg, darparu gwybodaeth mewn gwefannau neu ddefnyddio dulliau eraill o godi ymwybyddiaeth. Bydd hyn yn cynnwys cyfathrebu uniongyrchol â threthdalwyr y cyngor sy'n debygol o fod yn atebol i dalu'r premiwm, ac yn arbennig y rhai hynny sydd fel arfer yn byw y tu allan i ardal yr awdurdod lleol;
 - iii. I sicrhau bod trefniadau gweinyddol wedi eu sefydlu er mwyn amcangyfrif (cyn i'r Pwyllgor Gwaith gyfrifo Sylfaen y Dreth Gyngor ar gyfer 2017/18 a bod y Cyngor Llawn yn pennu gofynion y Dreth Gyngor ar gyfer 2017/18) faint o anheddau sy'n wag am gyfnod hir a faint o anheddau a feddiennir yn achlysurol (a elwir fel arfer yn ail gartrefi) fydd yn gymwys i godi premiwm y Dreth Gyngor arnynt o dan Ddeddf 1992, fel y'i mewnosodwyd gan Ddeddf 2014, yn amodol ar eithriadau a ganiateir gan reoliadau;
 - iv. I sicrhau bod trefniadau gweinyddol yn cael eu sefydlu er mwyn gweinyddu a gorfodi premiwm y Dreth Gyngor yn briodol o 1 Ebrill 2017, a nodi bod y Pwyllgor Gwaith yn cytuno mewn egwyddor (yn amodol ar gymeradwyaeth y Pwyllgor Gwaith) ag unrhyw adnoddau ychwanegol y tybir sydd eu hangen (gan y Pennaeth Swyddogaeth (Adnoddau) a'r Swyddog Adran 151), er mwyn sicrhau bod premiwm y Dreth Gyngor yn cael ei weinyddu a'i orfodi yn briodol, fydd ar y cychwyn yn cynnwys amcangyfrif faint o anheddau fydd yn gymwys i dalu premiwm y Dreth Gyngor.
4. Bod y Cyngor Llawn hefyd yn cyfarwyddo ac yn awdurdodi'r Pennaeth Swyddogaeth (Adnoddau) a'r Swyddog Adran 151 (cyn i'r Pwyllgor Gwaith gyfrifo Sylfaen y Dreth Gyngor ar gyfer 2017/18 ac i'r Cyngor Llawn bennu gofynion y Dreth Gyngor ar gyfer 2017/18) i gynghori'r Pwyllgor Gwaith a'r Cyngor Llawn (fel awdurdod bilio yng Nghymru) ynghylch a fydd angen penderfynu, o dan adran 13A Deddf 1992, defnyddio ei bwerau dewisol i ostwng atebolrwydd y dreth gyngor fydd yn deillio o godi premiwm y Dreth Gyngor, i'r graddau y mae'n credu sy'n briodol. Er mwy tegwch a thryloywder, petai angen penderfyniad o'r fath, bydd cyngor yn cael ei roi petai'r Cyngor Llawn yn mabwysiadu polisi clir ynghylch a ddylid defnyddio'r pwerau hyn neu beidio ag ym mha fodd, gydag awdurdod gwneud penderfyniadau dirprwyedig priodol yn cael ei ddarparu yng Nghyfansoddiad y Cyngor, ond hefyd byddid yn cydnabod bod angen i bob achos gael ei ystyried ar sail teilyngdod gan ystyried amgylchiadau pob achos unigol.

Dosbarthiadau wedi'u Heithrio rhag talu'r Premiwm	Diffiniad
Dosbarth 1.	Anheddau sydd ar y farchnad i'w gwerthu (cyfyngir yr amser i un flwyddyn)
Dosbarth 2.	Anheddau sydd ar y farchnad i'w gosod (cyfyngir yr amser i un flwyddyn)
Dosbarth 3.	Estyniadau sy'n rhan o, neu yr ystyrir fel rhan o'r prif annedd.
Dosbarth 4.	Anheddau fyddai'n unig neu brif gartref i rywun pe na bai'n byw mewn llety'r lluoedd arfog.
Dosbarth 5.	Lleiniau carafannau ac angorfeydd cychod a feddiannir
Dosbarth 6.	Cartrefi tymhorol y gwaherddir byw ynddynt drwy gydol y flwyddyn
Dosbarth 7.	Anheddau sy'n gysylltiedig â gwaith

Dosbarthiadau Eithrio Safonol

- Eiddo na feddiannir ac a ddodrefnwyd yn sylweddol am lai na 6 mis neu 12 mis os bydd gwaith atgyweirio strwythurol yn cael ei wneud er mwyn gallu byw yn yr eiddo, neu os oes angen gwneud y gwaith hwnnw
- Eiddo na feddiannir ac a oedd, neu a fydd yn unig neu brif gartref person sydd yn y ddalfa
- Eiddo na feddiannir pan fo'r gyfraith yn gwahardd meddiannu'r eiddo hwnnw
- Eiddo na feddiannir ac sydd ar gael i'w feddiannu gan weinidog crefyddol
- Eiddo na feddiannir a feddiannwyd diwethaf gan berson sy'n byw yn rhywle arall ac yn darparu gofal
- Eiddo na feddiannir a feddiannwyd diwethaf gan fyfyrwr neu fyfyrwr yn unig
- Eiddo na feddiannir, sy'n rhan o eiddo unigol sy'n cynnwys annedd arall na ellir ei osod ar wahân i'r annedd arall heb dorri rheolau cynllunio
- Pan fo'r preswilydd mewn gofal preswyl hirdymor neu yn yr ysbyty
- Pan fo'r annedd yn cael ei atgyweirio'n strwythurol (cyfyngir yr amser i un flynedd)
- Pam fo'r preswilydd wedi mawr (am hyd at chwe mis ar ôl grant profiant / llythyrau gweinyddu)

KS401EW Anheddau, aelwydydd a math o lety

ONS Cedwir Hawlfraint y Goron [gan Nomis ar 3 Chwefror 2016]

Cyfrifiad 2011

Ardal	Pob categori: Math o annedd	Pob categori: Aelwydydd	Aelwydydd gydag o leiaf un preswlydd arferol	Aelwydydd heb unrhyw breswlydd arferol	Canran
Wardiau Ynys Môn	34,168	34,183	30,594	3,589	10.50%
Aberffraw	718	718	629	89	12.40%
Porth Amlwch	1,234	1,235	1,131	104	8.43%
Amlwch Wledig	604	604	555	49	8.11%
Biwmares	1,132	1,132	980	152	13.43%
Bodffordd	696	696	654	42	6.03%
Bodorgan	807	807	717	90	11.15%
Braint	646	646	617	29	4.49%
Bryngwran	825	825	778	47	5.70%
Brynteg	1,009	1,009	899	110	10.90%
Cadnant	652	656	609	47	7.21%
Cefni	721	721	665	56	7.77%
Cwm Cadnant	1,046	1,047	942	105	10.04%
Cyngor	930	930	891	39	4.19%
Gwyngyll	682	682	653	29	4.25%
Tref Caergybi	642	645	579	66	10.28%
Kingsland	664	664	642	22	3.31%
Llanbadrig	752	752	646	106	14.10%
Llanbedrgoch	843	843	691	152	18.03%
Llanddyfnan	629	629	558	71	11.29%
Llaneilian	1,075	1,075	968	107	9.95%
Llanfaethlu	802	802	689	113	14.09%
Llanfair-yn-neubwll	1,170	1,171	1,107	64	5.47%
Llanfihangel	916	916	859	57	6.22%
Ysgeifiog					
Llangoed	689	690	580	110	15.97%
Llanidan	844	844	773	71	8.41%
Llannerchymedd	866	866	802	64	7.39%
Ffordd Llundain	731	731	718	13	1.78%
Maeshyfyd	1,048	1,051	997	54	5.15%
Mechell	738	738	659	79	10.70%
Moelfre	662	662	491	171	25.83%
Morawelon	714	714	697	17	2.38%
Parc a'r Mynydd	542	542	520	22	4.06%
Pentraeth	916	916	804	112	12.23%
Porthyfelin	1,092	1,092	1,040	52	4.76%
Rhosneigr	853	853	489	364	42.67%
Rhosyr	1,130	1,130	986	144	12.74%
Trearddur	1,475	1,476	1,009	467	31.66%
Tudur	653	653	637	16	2.45%
Tysilio	946	946	910	36	3.81%
Y Fali	1,074	1,074	1,023	51	4.75%

Er mwyn gwarchod rhag datgelu gwybodaeth bersonol, mae'r cofnodion wedi cael eu cyfnewid rhwng ardaloedd daearyddol gwahanol. Effeithir ar rai niferoedd, yn arbennig niferoedd isel yn yr ardaloedd daearyddol lleiaf.

**EIDDO GWAG HIRDY MOR (Treth Gyngor –
01.02.16)**

Cymuned	Nifer	Cymuned	Nifer
Caerdybi	118	Y Fali	15
Llangefni	71	Llanfaethlu	15
Amlwch	36	Bryngwran	15
Llanfair Mathafarn Eithaf	31	Llaneilian	14
Llanfaelog	31	Rhosybol	13
Llanbadrig	28	Llangristiolus a Cherrigceinwen	14
Trearddur	27	Llanddyfnan	13
Llanfairpwll	24	Llanddona	10
Biwmares	24	Bodorgan	11
Rhosyr	23	Rhoscolyn	9
Porthaethwy	22	Llanfair yn Neubwll	8
Llanfihangel Esceifiog	22	Aberffraw	7
Moelfre	19	Tref Alaw	6
Llannerch-y-medd	19	Trewalchmai	6
Cylch y Garn	18	Llanddaniel	7
Cwm Cadnant	17	Llanidan	6
Bodedern	17	Bodffordd	6
Mechell	17	Penmynydd	5
Llangoed	16	Llanfachraeth	4
Pentraeth	16	Llaneugrad	4
		Cyfanswm	784

AIL DAI (Treth Gyngor 01.02.16)

Cymuned	Nifer	Cymuned	Nifer
Llanfaelog	343	Llanfaethlu	30
Trearddur	295	Llanfair yn Neubwll	28
Llanfair Mathafarn Eithaf	182	Mechell	27
Moelfre	119	Y Fali	27
Biwmares	111	Llanfairpwll	25
Caergybi	106	Bodffordd	24
Llanbadrig	87	Llaneugrad	24
Rhoscolyn	72	Llanidan	23
Rhosyr	72	Llanddyfnan	21
Llangoed	71	Llanddaniel	19
Amlwch	63	Rhosybol	19
Porthaethwy	63	Llangristiolus a Cherrigceinwen	17
Cylch y Garn	50	Llannerchymedd	16
Cwm Cadnant	50	Penmynydd	16
Bodorgan	48	Bryngwran	14
Pentraeth	47	Llanfihangel Esceifiog	14
Llanddona	43	Bodedern	13
Llangefni	38	Tref Alaw	10
Aberffraw	34	Llanfachraeth	10
Llaneilian	31	Trewalchmai	9
		Cyfanswm	2,311

**EIDDO GWAG HIRDYMOR (Treth Gyngor –
01.02.16) FESUL BAND Y DRETH**

Band y Dreth	Eiddo	Cyfateb i Fand D
A	157	105
B	144	1120
C	150	133
Ch	153	153
E	114	139
F	42	61
G	23	38
H	0	0
I	1	2
Cyfanswm	784	743

**AIL DAI (Treth Gyngor 01.02.16)
FESUL BAND Y DRETH**

Band y Dreth	Eiddo	Cyfateb i Fand D
A	155	103
B	246	191
C	479	426
Ch	572	572
E	453	554
F	237	342
G	117	195
H	31	62
I	14	33
U	7	7
Cyfanswm	2,311	2,485

Amcangyfrif o'r incwm ychwanegol (ar sail Treth Gyngor 2015/165)

Eiddo	Nifer	Cyfateb i Fand D	Premiwm Ychwanegol (%)				
			25%	30%	50%	75%	100%
Tai Gwag	784	743	£240,745	£288,895	£481,495	£722,240	£962,990
Ail Dai	2,311	2,485	£805,190	£966,225	£1,610,380	£2,415,570	£3,220,760
	3,095	3,228	£1,045,935	£1,255,120	£2,091,875	£3,137,810	£4,183,750
Llai 30%	-	-	(£313,780)	(£376,535)	(£627,560)	(£941,345)	(£1,255,125)
Incwm Ychwanegol	-	-	£732,155	£878,585	£1,464,315	£2,196,465	£2,928,625

**Nifer yr eiddo gwag yn ôl cyfnodau
(Cronfa Data Tai Gwag : 1.4.15)**

Hyd at 12 mis		1 i 2 flynedd		2 i 3 blynedd		3 i 4 blynedd		Tros 4 blynedd	
168	20%	163	19%	147	17%	81	9%	304	35%

CANLYNIAD YR YMGYNGHORIAD

Oherwydd bod yr ymgynghoriad yn gorffen canol dydd ar 4 Mawrth 2016, bydd dadansoddiad yn cael i gyflwyno ar wahân i'r adroddiad.