

## CYNGOR SIR YNYS MÔN

<b>Adroddiad i:</b>	<b>PWYLLGOR GWAITH</b>
<b>Dyddiad:</b>	<b>14 RHAGFYR 2020</b>
<b>Pwnc:</b>	<b>PREMIYMAU'R DRETH GYNGOR – AIL GARTREFI AC EIDDO GWAG TYMOR HIR (ADOLYGIAD)</b>
<b>Aelod(au) Portffolio:</b>	<b>Y CYNGHORYDD ROBIN WYN WILLIAMS (AELOD PORTFFOLIO CYLLID)</b>
<b>Pennaeth / Cyfarwyddwr Gwasanaeth:</b>	<b>MARC JONES – CYFARWYDDWR SWYDDOGAETH (ADNODDAU) / SWYDDOG ADRAN 151)</b>
<b>Awdur yr Adroddiad:</b>	<b>GERAINT H. JONES (RHEOLWR GWASANAETH REFENIW A BUDD-DALIADAU)</b>
Ffôn:	01248 752651
E-bost:	<a href="mailto:ghifi@ynysmon.gov.uk">ghifi@ynysmon.gov.uk</a>
<b>Aelodau Lleol:</b>	<b>AMHERTHNASOL</b>

### A –Argymhelliad/Argymhellion a Rheswm/Rhesymau

#### ARGYMHELLION

1. Nodi cynnwys yr adroddiad hwn sy'n adolygu gweithrediad Premiwm y Dreth Gyngor ers i Gyngor Sir Ynys Môn (y Cyngor llawn) benderfynu ar 27 Chwefror 2019 i gynyddu premiymau'r Dreth Gyngor o 1 Ebrill 2019 i 100% ar gyfer eiddo gwag tymor hir a 35% ar gyfer ail gartrefi. Nodi effaith y pandemig Covid-19 ar sylfaen y Dreth Gyngor a phremiymau'r Dreth Gyngor.

#### AMRYWIOL OPSIYNAU

Ystyried yr opsiynau a ganlyn ac argymell i'r Cyngor llawn gynigion i'w mabwysiadu:-

2. Parhau gyda'r polisi, heb ei newid, a chynnal adolygiad pellach ar ddyddiad y mae'r Pwyllgor Gwaith/y Cyngor llawn yn ei ddewis **NEU**
3. Penderfynu –
  - a ddylid lleihau'r premiwm, a ddylai aros yr un fath ynteu gynyddu ac i ba lefelau canran?
  - a ddylai'r premiwm aros yr un fath i eiddo gwag tymor hir ac ail gartrefi ynteu a ddylid parhau i ddefnyddio gwahanol gyfraddau canran?
  - a ddylid neilltuo canran uwch o'r incwm a godir o'r premiymau yn hytrach na chynyddu incwm y Dreth Gyngor i gwrdd â chostau gwasanaeth cyffredinol?
  - a ddylid cynnal ymgynghoriad cyhoeddus llawn.
4. Ystyried a ddylai cyllid ychwanegol y bydd y premiwm yn ei greu gael ei neilltuo i'r cynlluniau a fwriadwyd i gynorthwyo prynwyr tro cyntaf neu barhau i ddarparu'r cyllid fel y gwneir ar hyn o bryd i gyflawni'r ddau gynllun.

(Rhydd **Atodiad A** fanylion yr incwm a amcangyfrifir a fyddai'n berthnasol ar gyfer canrannau premiwm gwahanol ar gyfer eiddo gwag tymor hir ac ail gartrefi).

(Rhydd **Atodiad B** fanylion y premiymau a osodwyd gan Awdurdodau eraill yng Nghymru a ddaw i rym o 1 Ebrill 2020).

## **Y RHESYMAU A'R CEFNDIR**

Ar 10 Mawrth 2016, cytunodd y Cyngor llawn i wneud i ffwrdd ag unrhyw ostyngiadau a roddir i anheddau gwag tymor hir ac anheddau a feddiannir o bryd i'w gilydd (a elwir yn ail gartrefi fel arfer) a defnyddio treth gyngor uwch (a elwir yn bremiwm y Dreth Gyngor) i ddod i rym o 1 Ebrill 2017. Gosododd y Cyngor llawn bremiwm y Dreth Gyngor ar 25% o gyfradd safonol y dreth gyngor i anheddau gwag tymor hir ac anheddau a feddiannir o bryd i'w gilydd (a elwir yn ail gartrefi fel arfer).

Ar 27 Chwefror 2019 cytunodd y Cyngor llawn (yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus a ddenodd y nifer uchaf erioed o ymatebion a dderbyniwyd ynghylch y broses gosod cyllideb) i barhau i wneud i ffwrdd ag unrhyw ostyngiadau a roddir i anheddau gwag tymor hir ac anheddau a feddiannir o bryd i'w gilydd (a elwir yn ail gartrefi fel arfer). Penderfynwyd cynyddu'r dreth gyngor uwch (a elwir yn bremiwm y Dreth Gyngor) a fyddai'n dod i rym o 1 Ebrill 2019. O'r dyddiad hwn, cytunodd y Cyngor llawn i osod premiwm y Dreth Gyngor ar 100% o gyfradd safonol y dreth gyngor i anheddau gwag tymor hir ac ar 35% ar gyfer anheddau a feddiannir o bryd i'w gilydd (a elwir yn ail gartrefi fel arfer).

Yn awr, mae Arweinydd y Cyngor a'r Pwyllgor Gwaith wedi gofyn am adolygiad pellach mewn perthynas â phremiymau'r Dreth Gyngor ers penderfyniad diwethaf y Cyngor llawn ar 27 Chwefror 2019 gan roi ystyriaeth, hefyd, i effaith y pandemig Covid-19, os o gwbl, ar sylfaen Dreth Gyngor y Cyngor ac unrhyw symudiadau o Restr Brisio'r Dreth Gyngor i'r Rhestr Trethi Busnes – yn arbennig ar gyfer ail gartrefi/llety gwyliau.

Mewn perthynas â chais Arweinydd y Cyngor a'r Pwyllgor Gwaith, bydd yr adolygiad hwn yn canolbwyntio ar -

- sefydlu a oedd y premiymau a bennwyd wedi cwrdd â nodau'r Pwyllgor Gwaith a'r Cyngor llawn pan y'u cyflwynwyd; ac
- yn sgil hyn, a oes angen i'r Pwyllgor Gwaith ystyried amrywio neu ddiddymu lefelau'r premiwm a bennwyd pan fo'r Cyngor llawn yn gosod ei Dreth Gyngor am 2021/22; a
- pe pennid bod angen amrywio neu ddiddymu lefelau'r premiwm, a fyddai'r premiymau diwygiedig yn dod i rym o 1 Ebrill 2021 ymlaen neu o ddyddiad diweddarach.

Caiff y Pwyllgor Gwaith ei atgoffa o nod Llywodraeth Cymru pan roes yr hawl i awdurdodau lleol godi premiwm ar ben y gyfradd safonol – roedd yn arf i gynorthwyo awdurdodau lleol i:-

1. Dod â chartrefi gwag tymor hir yn ôl i ddefnydd er mwyn darparu cartrefi saff, diogel a fforddiadwy; a
2. Cefnogi awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynaliadwyedd cymunedau lleol.

Wrth ystyried p'un ai ddylid codi premiwm ai peidio, roedd rhaid rhoi ystyriaeth i'r nodau hyn a, hefyd, i'r angen penodol am dai a'r amgylchiadau yn ardal yr Awdurdod.

Ymhlith y ffactorau a fu'n gymorth i'r Cyngor llawn benderfynu a ddylid codi tâl premiwm ai peidio roedd -

- niferoedd a chanrannau anheddau gwag tymor hir neu ail gartrefi yn ei ardal;
- dosbarthiad anheddau gwag tymor hir neu ail gartrefi a thair eraill yn yr Awdurdod ac asesiad o'u heffaith ar werthoedd eiddo mewn ardaloedd penodol;
- effaith bosib ar economïau lleol a'r diwydiant twristiaeth;
- patrymau galw am dai fforddiadwy a faint oedd ar gael;
- effaith bosib ar y gwasanaethau cyhoeddus lleol a'r gymuned leol;
- mesurau eraill sydd ar gael i'r Awdurdod i gynyddu'r cyflenwad tai a dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.

O ran goblygiadau ariannol datgymhwyso gostyngiadau a phennu premiymau, gall yr Awdurdod gadw unrhyw gronfeydd ychwanegol a gynhyrchir trwy weithredu'r premiymau i'w gwario fel y dymunai. Pasiwyd rheoliadau sylfaen drethu newydd gan Lywodraeth Cymru gan wneud i ffwrdd â'r angen i addasu Grant Cynnal Refeniw'r Awdurdod yn sgil cynnydd yn sylfaen y dreth. Gallai'r Awdurdod wario'r cyllid ychwanegol a grëir ganddo fel y dymunai, ond rhoes Llywodraeth Cymru anogaeth i'r Awdurdod ddefnyddio unrhyw refeniw ychwanegol a gynhyrchir i gynorthwyo i ddiwallu angen lleol am dai, yn unol â bwriadau polisi'r premiymau.

O fod yn ymwybodol o fwriadau polisi'r premiymau, ym mis Tachwedd 2017, cymeradwyodd y Pwyllgor Gwaith bolisi i weithredu dau gynllun newydd i gynorthwyo prynwyr tro cyntaf lleol, a'u cyllido o'r premiwm ychwanegol:-

- a) Grant i gynorthwyo prynwyr tro cyntaf i brynu ac adnewyddu cartref gwag; a
- b) Benthyciad ecwiti i gynorthwyo prynwyr tro cyntaf.

I ddechrau, roedd y polisi wedi'i gyfyngu i ardaloedd cyngor tref / cymuned penodedig, a oedd â niferoedd uchaf yr ail gartrefi a/neu nifer isaf y cartrefi ar brisiau tai chwarterl isaf. Fodd bynnag, oherwydd nifer fawr o ymholiadau gan brynwyr tro cyntaf cymwys oedd yn prynu o'r tu allan i'r ardaloedd penodedig hyn, estynnwyd y cynllun ar draws Ynys Môn, gan roi cyfleoedd cyfartal a theg i bobl brynu cartref. (Penderfyniad gweithredol a gymerwyd gan yr Aelod Portffolio Tai a Chefnogi Cymunedau, Chwefror 2018).

Wrth ystyried cyflwyno premiymau'r Dreth Gyngor, roedd y Pwyllgor Gwaith a'r Cyngor llawn yn rhoi sylw dyledus i risgiau amlwg a grynhoir isod. Maent yn cael eu hadolygu yn awr -

- *Nid oedd data'r Dreth Gyngor ar anheddau gwag tymor hir ac ail gartrefi wedi'u diweddarau'n rheolaidd ers i'r Cyngor llawn osod polisi na fyddai unrhyw ostyngiadau'n cael eu rhoi ar gyfer y cyfryw anheddau. Mae'r Dreth Gyngor safonol llawn yn daladwy ar y cyfryw anheddau. Sefydlodd adolygiad a gynhaliwyd yn 2015 gan gwmni gwirio credyd oedd yn gwirio'u cofnodion gyda chofnodion y Cyngor fod gan 22% i 25% o anheddau gwag tymor hir neu ail gartrefi gofnodion y Dreth Gyngor risg canolig i uchel o fod yn cael eu meddiannu fel unig neu brif breswylfa unigolion. Ni ellir codi premiwm Dreth Gyngor ar y cyfryw eiddo ac, felly, roedd perygl y gellid gorliwio amcangyfrifiad o'r incwm ychwanegol a gynhyrchir.*

**DIWEDDARIAD:** ni chafodd y risg hwn ei wireddu. Mae incwm o breimiymau yn parhau i fod yn uwch na'r incwm a gyllidebwyd. Fodd bynnag, daeth dwy duedd i'r amlwg oherwydd Covid-19 - yn gyntaf symud eiddo i'r rhestr brisio trethi busnes er mwyn denu grantiau Covid-19 yn gysylltiedig â threthi busnes. Yn ail, mewn perthynas ag eiddo gwag tymor hir, mae oedi o ran cwblhau gwaith sydd ar y gweill (fel sy'n wir am eiddo newydd) - a achoswyd yn bennaf oherwydd y cyfnod clo cyntaf dan Covid-19 ond, hefyd, oherwydd y gwelwyd oedi wrth dderbyn cyflenwadau ac oedi yn gysylltiedig â chyfleustodau cyhoeddus / cynllunio wrth i sefydliadau/busnesau newid eu harferion gweithio oherwydd Covid-19. Mae hyn wedi arwain at oedi wrth gwblhau eiddo a gwaith adnewyddu ac mae hynny wedi arwain at osod y premiwm 100% ar yr eiddo. Er gwaetha'r tueddiadau hyn sy'n groes i'w gilydd, mae incwm y Premiwm Dreth Gyngor ar gyfer 2019/20 a 2020/21, o gymharu â'r cyllidebau, fel a ganlyn -

Blwyddyn	Incwm a gyllidebwyd	Incwm Gwirioneddol	Gwarged
2019/20	£1,444,000	£1,961,904	+£517,705 <sup>1</sup>
2020/21 @ 31.10.20	£1,392,640	£2,083,496	+£690,856 <sup>1*</sup>

<sup>1</sup>mae'r ffigyrau a roddir yn cynnwys praesept yr heddlu a phraesept lleol

\*addaswyd hyn mewn perthynas â'r gostyngiad dewisol lleol rhag talu Premiwm y Dreth Gyngor oherwydd Covid-19, a gymeradwywyd gan Arweinydd y Cyngor ym mis Mai 2020.

Mae'r cyllidebau a bennwyd yn adlewyrchu amcangyfrif mwy gofalus yn seiliedig ar y risgiau ymddangosiadol a nodwyd.

- *A fyddai cynnydd yn y perchnogion sy'n gwrthod neu'n methu â thalu premiwm y Dreth Gyngor?*

**DIWEDDARIAD:** mewn perthynas â phremiwm y Dreth Gyngor, nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu fod perchnogion wedi gwrthod neu'n methu â thalu premiwm y Dreth Gyngor, ar wahân i achosion unigol. Oherwydd effaith Covid-19, yn ystod 2020/21, mae'r Cyngor hwn wedi gweld gostyngiad cyffredinol o -2.05% (swm o £953,312) yng nghyfradd casglu'r Dreth Gyngor yn ystod y flwyddyn (ar 31.10.20) o gymharu â chyfartaledd o -1.89% yng Nghymru. Ni roddwyd camau ar waith i adennill y Dreth Gyngor tan fis Awst 2020 eleni ac mae gwysion wedi cael eu cyflwyno ar gyfer y gwrandawriad cyntaf yn llys yr ynadon ym mis Rhagfyr, yn ymwneud â chyfanswm o 1,700 o achosion gyda gwerth o £1.8m h.y. roedd bron i 50% o'r ôl-ddyledion yn ymwneud â balansau blynyddoedd blaenorol a fyddai wedi derbyn llythyrau atgoffa ym mis Ebrill/Mai bob blwyddyn.

Felly, y prif reswm am y cynnydd mewn ôl-ddyledion yw Covid-19 yn hytrach na phremiwm y Dreth Gyngor ei hun. Fodd bynnag, mae'n werth nodi fod gan oddeutu 160 o achosion (swm o £476k) ôl-ddyledion o fwy na 18 mis ac roedd nifer o'r balansau dyledion uwch yn cynnwys premiwm y Dreth Gyngor (£180k). Fodd bynnag, roedd y mwyafrif ohonynt (oedd â dyledion o fwy na £3k) yn eiddo gwag tymor hir y gellir codi premiwm Dreth Gyngor o 100% arnynt a oedd yn aros i'r ystâd gael ei rhannu yn dilyn marwolaeth y perchennog/meddiannydd blaenorol.

- *A fyddai cynnydd yn nifer y perchenogion sy'n osgoi premiwm y Dreth Gyngor wrth, er enghraifft, drosglwyddo defnydd i drethi busnes, gan newid o ail gartrefi i dai gwag tymor hir, ceisio marchnata'r eiddo i'w werthu neu ei rentu i hawlio eithriad, honni y caiff yr annedd ei meddiannu neu newid unig a phrif breswylfa?*

**DIWEDDARIAD:** mae tystiolaeth yn awgrymu y bu cynnydd yn nifer y perchnogion sy'n trosglwyddo eiddo domestig i drethi busnes yn ystod 2020/21 – y cymhelliant dros wneud hynny oedd er mwyn hawlio grantiau Covid-19 a oedd ar gael ar sail y cyfraddau busnes sy'n daladwy. Nid oes tystiolaeth fod eiddo'n cael ei farchnata i'w werthu neu ei rentu i hawlio eithriad, ar wahân i arferion masnachol arferol.

Mae rhywfaint o dystiolaeth ragarweiniol fwy diweddar ond, unwaith eto, oherwydd Covid-19 yn bennaf, yn awgrymu fod mwy o geisiadau'n cael eu gwneud i newid triniaeth anheddau o fod yn ail gartrefi i fod yn unig neu brif breswylfeydd. Mae trethdalwyr yn darparu tystiolaeth eu bod yn gweithio o gartref, eu bod wedi cofrestru ar y gofrestr etholiadol, eu bod wedi cofrestru â meddyg teulu, cyfeiriadau cofrestru cerbydau'r DVLA, eu bod treulio mwy o amser yn Ynys Môn ac yn ymweld â swyddfeydd gwaith yn llai aml ac ati. Bydd hyn yn cael ei fonitro i weld a yw'r patrwm yn datblygu i fod yn rhywbeth mwy parhaol.

Yn ystod 2020/21 derbyniwyd oddeutu 250 o geisiadau i hepgor talu premiwm y Dreth Gyngor gan fod trethdalwyr wedi cael eu hatal rhag ymweld ag eiddo yn ystod y cyfyngiadau Covid-19. Ar y cyfan, mae'r ceisiadau hyn am eithriad yn cael eu gwrthod (ac eithrio rhai cabannau ar barciau carafanau) gan fod ond teithio i eiddo o'r fath oedd wedi cael ei wahardd am gyfnodau penodol yn unig dan y cyfyngiadau Covid-19. Dyfarnwyd rhyddhad dewisol rhag talu'r premiwm yn unol â newidiadau i'r polisi cymorth dewisol a wnaethpwyd gan Arweinydd y Cyngor, a oedd yn cael effaith ar eiddo gwag tymor hir yn bennaf yn hytrach nag ail gartrefi. Erbyn 31 Hydref 2020, roedd bron i £65k o ryddhad premiwm Dreth Gyngor wedi cael ei roi.

Mae 5 trethdalwr wedi cyflwyno apêl ffurfiol i'r Tribiwnlys Prisio am i'r Cyngor wrthod caniatáu eithriad Dosbarth G - ni phennwyd dyddiadau ar gyfer gwrandawiadau hyd yma.

- *A fyddai hyn yn arwain at ostyngiad yng Nghofrestr Dreth Gyngor eiddo domestig h.y. sylfaen y dreth?*

**DIWEDDARIAD:** wrth gymharu cyfrifiad sail y dreth (ar 31 Hydref) ar gyfer 2020/21 ac ar gyfer 2021/22, bu gostyngiad o 23 yn nifer yr eiddo trethadwy (gyda chynnydd o 65 eiddo ym Mand A a B ond gostyngiad o 88 eiddo yn y bandiau eraill). Yn ôl pob tebyg, y rheswm am y symudiadau hyn yw bod eiddo yn symud i drethi busnes ond bod y Cyngor hefyd yn datblygu tai fforddiadwy sydd fel arfer yn disgyn i Fand A a B. **Os bydd y duedd hon yn parhau, bydd sylfaen y dreth yn parhau i ostwng.**

Mae sylfaen y dreth at ddibenion gosod y dreth ar gyfer 2021/22 yn parhau ar yr un lefel â 2020/21 ar y cyfan, oherwydd bod mwy o eiddo yn dod yn ail gartrefi er bod nifer ohonynt yn symud i'r rhestr trethi busnes. Fodd bynnag, bu gostyngiad o 158 eiddo yn nifer yr eiddo sy'n talu'r Dreth Gyngor safonol a bu cynnydd o 23 yn nifer yr eiddo y gellir codi premiwm arnynt. Mae hyn yn bennaf ar gyfer bandiau C i F. Tra bydd nifer ohonynt yn derbyn gostyngiad person sengl, bydd sawl un yn y ffigwr hwn wedi symud i fod yn ail gartrefi.

Bu cynnydd o 58 yn nifer yr eiddo gwag tymor hir ac mae angen esbonio'r ffigur hwn. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae tystiolaeth i awgrymu fod gwaith sy'n cael ei wneud i ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd wedi cael ei ohirio oherwydd y pandemig Covid-19, gydag adeiladwyr ddim yn gweithio ar safleoedd, problemau gyda chyflenwadau ac arferion gwaith Covid-19 gyfeillgar a gyflwynwyd gan gwmnïau cyfleustodau a chynllunwyr ar gyfer ymweliadau safle/cysylltu gwasanaethau yn golygu bod oedi o ran dyddiadau cwblhau gwaith. Pan fydd gwaith ar yr eiddo'n cael ei gwblhau ac wrth iddynt ddod yn ôl i ddefnydd yn ystod 2021/22, bydd yn creu symudiad sylweddol yn y debyd gan y bydd eiddo o'r fath yn symud yn ôl i dalu'r Dreth Gyngor safonol. Ar hyn o bryd, gellir codi'r premiwm eiddo gwag tymor hir o 100% ar eiddo o'r fath ar ôl 12 mis. Caniatawyd rhyddhad rhag talu'r premiwm gan Arweinydd y Cyngor am y cyfnod 26 Mawrth 2020 i 26 Medi 2020. Ers y dyddiad hwn, rhaid talu'r premiwm llawn o 100% ar nifer o'r eiddo gwag tymor hir hyn.

Erbyn diwedd 31 Hydref 2020 amcangyfrifir fod sylfaen y dreth gyffredinol a bennwyd at ddibenion gosod y dreth ar gyfer 2020/21 wedi cynyddu 0.05%, o 31,532.53 i 31,548.20 - ond mae hyn yn bennaf oherwydd cynnydd yn yr eiddo y gellir codi premiwm arno. Dylid cofio fod nifer yr eiddo trethadwy wedi gostwng yn ystod y cyfnod hwnnw.

Dengys y ffigurau yn y tabl isod y symudiad yn yr eiddo cyfwerth â Band D fel y mae'n effeithio ar sylfaen y dreth ar gyfer y cyfnod 1 Ebrill 2020 - 31 Hydref 2020. Mae'r ffigurau hyn yn berthnasol i flwyddyn ariannol 2020/21 yn unig, h.y. nid yw addasiadau debyd wedi eu hōl-ddyddio ar gyfer blynyddoedd blaenorol wedi'u cynnwys, yn ogystal ag elfen y premiwm a gostyngiadau lleol. Gofynnir i Aelodau nodi hefyd fod y ffigurau ar gyfer cyfrifo sail y dreth uchod yn cynnwys rhagdybiaethau mewn perthynas ag addasiadau debyd y rhagwelir y byddant yn dod i law yn ystod y misoedd sy'n weddill o'r flwyddyn (a'r flwyddyn nesaf) a darpariaeth ychwanegol ar gyfer dyledion drwg y gallai fod ei hangen. Dengys y tabl isod symudiadau eiddo cyfwerth â Band D a effeithiodd ar 7 mis cyntaf 2020/21 -

Disgrifiad	Nifer yr eiddo cyfwerth â Band D
Eiddo newydd – band yn cynyddu – ailagor cyfrifon	+165
Cael gwared â'r eiddo – band yn gostwng	-210
Meddiannaeth newydd	+1,576
Hen feddiannaeth	-1,610
<b>Cyfanswm Addasiadau Debyd Gros</b>	<b>-79</b>
Gostyngiad i'r anabl	-3
Eithriadau	-76
Gostyngiad i Eiddo	+1
Gostyngiad Personol	+3
<b>Cyfanswm Addasiadau Debyd Net</b>	<b>-75</b>
<b>Cyfanswm Addasiadau Net</b>	<b>-154</b>

- *A fyddai hyn yn cael effaith ar enw da'r Cyngor?*

**DIWEDDARIAD:** mewn perthynas â'r premiwm o 100% ar eiddo gwag tymor hir, diwygiodd y Pwyllgor Gwaith bolisi gostyngiadau dewisol y Dreth Gyngor i ganiatáu i'r premiwm gael ei hepgor pan fydd gwaith yn cael ei wneud i ddod â'r eiddo yn ôl i ddefnydd os na fu neb yn byw ynddo am fwy na dwy flynedd cyn hynny. Oherwydd Covid-19, gwelwyd oedi o ran cwblhau gwaith adnewyddu sy'n golygu fod ychydig o drethdalwyr yn gorfod talu'r premiwm lle na fyddai'n rhaid iddynt wneud hynny fel arall. Mae hyn yn wir hyd yn oed ar ôl gwneud y newidiadau i'r polisi a gyhoeddwyd gan yr Arweinydd ym mis Mai 2020. Ar hyn o bryd, byddai'n groes i bolisi gostyngiadau dewisol y Cyngor i swyddogion ganiatáu estyniad ar gyfer peidio â chodi'r premiwm dan y fath amgylchiadau.

Fel y cyfeiriwyd eisoes, derbyniwyd nifer o geisiadau am Eithriadau Dosbarth G neu ryddhad rhag talu'r premiwm Dreth Gyngor o 35%, neu i ymestyn yr eithriad chwe mis rhag talu'r Dreth Gyngor mewn perthynas â Dosbarth C oherwydd y cyfyngiadau Covid-19. Mae'r mwyafrif wedi derbyn rhesymau'r Cyngor am beidio â chaniatu'r eithriad, gan dalu'r premiwm neu ymestyn y cyfnod o chwe mis pan nad oes rhaid talu'r Dreth Gyngor ac wedi parhau i dalu.

Mae'n wir datgan, fodd bynnag, fod nifer yn gweld y premiwm fel "treth heb gynrychiolaeth" ac nad yw eu buddsoddiad i wella eiddo lleol, gan gyflogi crefftwyr lleol, sy'n arwain at fwy o wariant yn yr economi leol, yn cael ei gydnabod. Mae nifer wedi datgan os yw'r Cyngor yn dymuno cynyddu'r premiwm ar ail gartrefi yn y dyfodol y bydd rhaid iddynt ystyried newid defnydd yr eiddo neu yn wir ystyried a ydynt am barhau i gael ail gartrefi ar yr Ynys.

Mae rhai perchnogion ail gartrefi yn prynu'r eiddo fel buddsoddiad ac yn defnyddio'r eiddo eu hunain neu'n caniatáu i ffrindiau a theulu aros yn yr eiddo. Os yw cost dal y buddsoddiad yn codi h.y. drwy gynyddu premiwm y Dreth Gyngor, mae mwy o risg y byddant yn ceisio cynhyrchu incwm ychwanegol o'u buddsoddiad drwy osod yr eiddo ar sail fasnachol. Mae hyn yn ei dro'n creu'r cyfle i drosglwyddo'r eiddo o fod yn eiddo domestig i eiddo annomestig sydd yn ei dro'n arwain at ostyngiad cyffredinol yn sail y dreth.

- *A fyddai hyn yn arwain at gynydd yn nifer yr apeliadau a'r heriau cyfreithiol?*

**DIWEDDARIAD:** nid oes unrhyw dystiolaeth fod cyflwyno'r premiymau wedi arwain yn uniongyrchol at gynydd yn nifer yr apeliadau a heriau. Mae'r apeliadau diweddar yn ganlyniad uniongyrchol i Covid-19 yn unig.

- *Sut fyddai hyn yn cael effaith ar y diwydiant twristiaeth leol?*

**DIWEDDARIAD:** ymddengys nad oes fawr ddim effaith fesuradwy ar dwristiaeth, os o gwbl. Covid-19 sydd wedi cael effaith ar dwristiaeth, gan arwain at drethdalwyr yn gwneud penderfyniadau ynghylch a ydynt am barhau i dalu'r Dreth Gyngor neu drethi busnes – yn bennaf er mwyn denu grantiau cysylltiedig â Covid-19.

## **A YW'R PREMIYMAU A BENNYD WEDI CWRDD Â NODAU'R PWYLLGOR GWAITH A'R CYNGOR LLAWN?**

- A.** Sefydlwyd dau gynllun newydd i gefnogi prynwyr tro cyntaf fyddai'n cael eu cyllido gan gyfran o Bremiwm y Dreth Gyngor. Yn **Atodiad C** ceir adroddiad a baratowyd gan y Pennaeth Gwasanaeth (Tai) sy'n rhoi dadansoddiad mwy manwl o effaith y cynlluniau penodol hyn mewn perthynas ag amcanion gwreiddiol y Pwyllgor Gwaith a'r Cyngor llawn.

- B.** Ar sail nifer yr ail gartrefi a'r eiddo gwag tymor hir fel ar 31 Hydref 2020 (dyddiad cyfrifo sylfaen y dreth), nid yw premiymau'r Dreth Gyngor hyd yma wedi llwyddo i ddod ag eiddo gwag tymor hir ac ail gartrefi yn ôl i ddefnydd yn yr ardaloedd lle ceir y niferoedd uchaf o ail gartrefi a/neu'r nifer isaf o gartrefi am brisiau tai yn y chwarter isaf ac, o ganlyniad, nid yw wedi gwella cynaliadwyedd cymunedau lleol yn yr ardaloedd hyn.

Ymddengys fod perchnogion eiddo yn yr ardaloedd hyn yn barod i gwrdd â chost ychwanegol y premiwm ar y lefel bresennol – ond mae angen monitro'r symudiad at drethi busnes a'i adolygu'n barhaus.

Fodd bynnag, mae effaith bosib Covid-19 ac oedi mewn gwaith adnewyddu ar eiddo gwag tymor hir wedi gwrthdroi'r gostyngiad yn nifer yr eiddo gwag tymor hir a welwyd yn ystod y blynyddoedd diwethaf – er y gallai'r duedd hon newid eto yn 2021/22.

Mae Covid-19, ynghyd â grantiau Covid-19 yn gysylltiedig â threthi busnes, wedi tynnu sylw trethdalwyr at y ffaith y gallant wneud cais i gofrestru'r eiddo fel adeilad busnes os ydynt yn bodloni'r gofynion i gael eu hystyried fel llety gwyliau. Bydd hyn yn golygu nad oes rhaid talu'r Dreth Gyngor na'r premiwm ac, oherwydd y cynllun rhyddhad trethi busnesau bach ar gyfer hyd at ddau eiddo, ni fydd unrhyw drethi busnes yn daladwy yn y rhan fwyaf o achosion, neu telir cyfradd ostyngol yn unig. Gallai hyn arwain at ostyngiad yn nifer yr ail gartrefi yn hytrach na bod cyflwyno premiwm y Dreth Gyngor a'i lefel yn achosi hynny. Mae hwn yn faes y mae'n anodd ei ragweld.

(Mae **Atodiad D** yn rhoi dadansoddiad fesul cyngor tref/cymuned o nifer yr anheddau y gellir codi premiwm arnynt, wedi eu rhannu yn ôl ail gartrefi ac eiddo gwag tymor hir a'r bandiau Dreth Gyngor fel ar 31 Hydref 2020).

## **DADANSODDIAD O SYMUDIADAU EIDDO RHWNG Y RHESTR PRISIO DRETH GYNGOR A'R RHESTR TRETHI BUSNES**

Mae Arweinydd y Cyngor wedi gofyn am ddadansoddiad i sefydlu nifer yr eiddo domestig sydd wedi symud o'r Dreth Gyngor (cael eu trin fel ail gartrefi) i Drethi Busnes (cael eu trin fel llety gwyliau hunanarlwyo) yn ystod y misoedd diwethaf a'r incwm Dreth Gyngor a gollwyd yn sgil hynny. Y fethodoleg a ddefnyddiwyd i lunio'r dadansoddiad cryno oedd:-

- Y cyfnod dan sylw fyddai 1 Ebrill 2020 i 31 Hydref 2020;
- Diystyrwyd mynd drwy bob eiddo a dynnwyd oddi ar Restr Brisio'r Dreth Gyngor ac yna edrych ar y Rhestr Trethi Busnes fel opsiwn - byddai hynny'n cymryd gormod o amser gan fod nifer o achosion yn cael eu hól-ddyddio dros gyfnod o 2 i 3 blynedd;
- Cynhyrchwyd dadansoddiad o system feddalwedd Refeniw Northgate Sx3 i restru eiddo a dynnwyd oddi ar Restr Brisio'r Dreth Gyngor ar gyfer pob blwyddyn yn y cyfnod y cytunwyd arno. Gwiriwyd sampl o 20% i weld y canran o achosion oedd wedi cael eu tynnu oddi ar Restr Brisio'r Dreth Gyngor ond nad oedd wedi trosglwyddo i'r Rhestr Trethi Busnes. Sefydlodd hyn fod 5% wedi cael eu tynnu oddi ar y rhestr am resymau eraill ac y byddid yn gwneud allosodiad ar sail hyn. Rhoes hyn ffigyrau wedi'u hallosod bod 210 eiddo wedi cael eu tynnu oddi ar y rhestr a bod £669,754 o incwm Dreth Gyngor wedi'i golli (y ffigyrau gwreiddiol oedd 221 a £705,004);



- Cynhyrchwyd dadansoddiad o'r system meddalwedd Refeniw Northgate Sx3 i restru ar gyfer pob blwyddyn y Rhyddhad Trethi Busnesau Bach a ddyfarnwyd yn wreiddiol ar 1 Ebrill 2020 (£4,095,252) pan godwyd y biliau blynyddol ac yna ar 31 Hydref 2020 (£4,715,512) – gyda'r gwahaniaeth rhwng y ddau ffigur yn dangos y rhyddhad trethi busnesau bach ychwanegol a ddyfarnwyd yn ystod y cyfnod hwnnw;
- Nodwyd o'r sampl a wiriwyd, mewn perthynas â nifer sylweddol o'r eiddo domestig a dynnwyd oddi ar y Rhestr Brisio, eu bod wedi cael eu hól-ddyddio 2 neu 3 blynedd ac roedd y dyddiad cychwyn yn y Rhestr Trethi ar gyfer y sampl a wiriwyd yn cyd-fynd â'r dyddiad dileu ar y Rhestr Brisio yn y rhan fwyaf o achosion.

Caiff y tabl a ganlyn ei gynhyrchu –

Nifer yr eiddo Dreth Gyngor a dynnwyd oddi ar y rhestr yn ystod y cyfnod 01.04.20 – 31.10.20	Incwm Dreth Gyngor a gollwyd yn uniongyrchol i'r Cyngor	Colled i'r pwrw cyhoeddus pe na roddwyd Rhyddhad Trethi Busnesau Bach	Colled i'r pwrw cyhoeddus ar ôl caniatáu Rhyddhad Trethi Busnesau Bach
210	£669,754	£49,493	£620,260

### **B – Pa opsiynau eraill wnaethoch chi eu hystyried a beth oedd eich rhesymau dros eu gwrthod ac/neu ddewis yr opsiwn hwn?**

Mae hwn yn adroddiad sy'n darparu gwybodaeth i'r Pwyllgor Gwaith i ganiatau iddynt ystyried opsiynau ar gyfer y dyfodol mewn perthynas â pholisi premiymau'r Dreth Gyngor a lefelau'r premiymau yn ystod blynyddoedd ariannol yn y dyfodol i'w ystyried gan y Cyngor llawn.

### **C – Am ba reswm y mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?**

Nid yw gwneud penderfyniadau ynghylch lefelau'r premiymau wedi cael ei ddirprwyo i'r Pwyllgor Gwaith.

### **CH – A yw'r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?**

Ni fydd y Pwyllgor Gwaith yn gwneud penderfyniad – bydd yn adolygu'r polisi presennol ynghylch premiymau'r Dreth Gyngor gyda'r nod o wneud argymhellion, ar ôl ymgynghori yn ystod y cylch gosod cyllideb, er mwyn i'r Cyngor llawn wneud penderfyniad yn ei gylch.

### **D – A yw'r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?**

Mae'r adroddiad hwn yn rhan o'r cylch gosod cyllideb ar gyfer 2021/22.

### **DD – Effaith ar Genedlaethau'r Dyfodol (os yn berthnasol)**

1	<b>Sut mae'r penderfyniad hwn yn effeithio ar ein hanghenion tymor hir fel Ynys</b>	Mae hwn yn adolygiad o'r polisi cyfredol
2	<b>A yw hwn yn benderfyniad y rhagwelir y bydd yn atal costau / dibyniaethau ar yr Awdurdod yn y dyfodol. Os felly, sut:-</b>	Mae hwn yn adolygiad o'r polisi cyfredol
3	<b>A ydym wedi bod yn cydweithio â sefydliadau eraill i ddod i'r penderfyniad hwn, os felly, rhowch wybod gyda phwy:</b>	Na

4	<b>A yw dinasyddion Ynys Môn wedi chwarae eu rhan wrth ddrafftio'r ffordd hon ymlaen? Esboniwch sut:-</b>	Bydd rhaid ymgynghori i newid y polisi tros gyfnod ac amser i'w gytuno
5	<b>Nodwch effeithiau'r penderfyniad hwn ar yr agenda cydraddoldebau a'r Gymraeg</b>	Nod y polisi cyfredol i'w creu cymdeithasau cynaliadwy mewn mannau lle mae nifer uwch o eiddo gwag tymor hir ac ail dai - gan ddod a'r eiddo yma yn ôl i ddefnydd.
<b>E – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?</b>		<b>Beth oedd eu sylwadau?</b>
1	<b>Prif Weithredwr / Uwch Dîm Arweinyddiaeth (UDA) (mandadol)</b>	Sylwadau wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.
2	<b>Cyllid / Adran 151 (mandadol)</b>	Awdur yr adroddiad
3	<b>Cyfreithiol / Swyddog Monitro (mandadol)</b>	Sylwadau wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.
4	<b>Adnoddau Dynol (AD)</b>	
5	<b>Eiddo</b>	
6	<b>Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu (TGCH)</b>	
7	<b>Caffael</b>	
8	<b>Sgriwtini</b>	
9	<b>Aelodau Lleol</b>	
<b>F – Atodiadau:</b>		
<b>FF – Papurau Cefndir (cysylltwch ag awdur yr Adroddiad am unrhyw wybodaeth bellach):</b>		

## INCWM YCHWANEGOL Y PREMIWM - PREMIUM ADDITIONAL INCOME 2021/22

Eiddo Dwelling	Nifer / Total	Cyfwerth â Band D Equivalent	Premiwm Ychwanegol / Additional Premium (%)							
			25%	30%	35%	40%	50%	60%	75%	100%
Tai Gwag / Empty Homes	491	465.97	£151,988	£182,385	£212,783	£243,180	£303,976	£364,771	£455,963	£607,951
Llai gostyngiad i 80% o Sylfaen Dreth y Gyllideb a graddfa gasglu 98.5% / Less reduction to 80% Budget Tax base and 98.5% Collection Rate	-	-	-£32,220	-£38,663	-£45,108	-£51,551	-£64,440	-£77,327	-£96,658	-£128,878
<b>Cyfanswm / Total</b>			<b>£119,768</b>	<b>£143,722</b>	<b>£167,675</b>	<b>£191,629</b>	<b>£239,536</b>	<b>£287,444</b>	<b>£359,305</b>	<b>£479,073</b>
Ail Gartrefi Second Homes	2,584	2,762.22	£788,455	£946,146	£1,103,837	£1,261,528	£1,576,910	£1,892,293	£2,365,366	£3,153,821
Llai gostyngiad i 80% o Sylfaen Dreth y Gyllideb a graddfa gasglu 98.5% / Less reduction to 80% Budget Tax base and 98.5% Collection Rate	-	-	-£78,493	-£94,191	-109,890	-£125,588	-£156,985	-£188,384	-£235,479	-£313,972
<b>Cyfanswm / Total</b>	<b>3,075</b>	<b>3,421</b>	<b>£709,962</b>	<b>£851,955</b>	<b>£993,947</b>	<b>£1,135,940</b>	<b>£1,419,925</b>	<b>£1,703,909</b>	<b>£2,129,887</b>	<b>£2,839,849</b>

ATODIAD/APPENDIX B

Canrannau Premiymau Cynghorau Cymru / Welsh Council's Premiums Percentages (statswales.gov.wales)

Name / Enw	2020 - 21	
	Tai Gwag Hirdymor / Long Term Empty	Ail Gartrefi / Second Homes
Ynys Môn / Isle of Anglesey	100%	35%
Gwynedd	50%	50%
Conwy	25%	25%
Dinbych / Denbigh	50%	50%
Fflint / Flint	50%	50%
Wrecsam / Wrexham	50%	50%
Ceredigion	25%	25%
Powys	50%	50%
Penfro / Pembroke	25%, 50%, 100%	50%
Abertawe / Swansea	100%	0%
Caerdydd / Cardiff	50%	0%

**Nid yw gweddill cynghorau Cymru yn codi premiwm /  
All remaining Welsh Councils do not charge premiums.**

**Ynys Môn, Abertawe:** mae'r premiwm 100% ar eiddo gwag hirdymor yn daladwy ar ôl 12 mis /  
**Isle of Anglesey, Swansea:** the 100% long term empty premium is payable after 12 months;

**Gwynedd, Dinbych, Fflint, Wrecsam, Powys, Caerdydd:** mae'r premiwm 50% ar eiddo gwag hirdymor yn daladwy ar ôl 12 mis /  
**Gwynedd, Denbigh, Flint, Wrexham, Powys, Cardiff:** the 50% long term empty premium is payable after 12 months;

**Conwy:** mae'r premiwm 25% ar eiddo gwag hirdymor yn daladwy ar ôl 12 mis. O 1 Ebrill 2021 bydd y premiwm ar y ddau gategori yn codi i 50% /  
**Conwy:** the 25% long term empty premium is payable after 12 months. From 1 April 2021 the premium for both categories will increase to 50%;

**Ceredigion:** mae'r premiwm 25% ar eiddo gwag hirdymor yn daladwy ar ôl 12 mis /  
**Ceredigion:** the 25% long term empty premium is payable after 12 months;

**Penfro:** mae'r premiwm 25% ar eiddo gwag hirdymor yn daladwy ar ôl 36 mis, 50% ar ôl 48 mis a 100% ar ôl 60 mis /  
**Pembroke:** the 25% long term empty premium is payable after 36 months, 50% after 48 months and 100% after 60 months;

**Abertawe:** o 1 Ebrill 2021, bydd premiwm 100% ar ail dai yn dod i rym /  
**Swansea:** from 1 April 2021, 100% premium on second homes will come into force;

**Casnewydd:** yn ymgynghori ar godi premiwm ar dai gwag hirdymor /  
**Newport:** consulting on charging a premium on long-term empty property.

<b>CYNGOR SIR YNYS MÔN</b>	
<b>Adroddiad i:</b>	<b>Pwyllgor Gwaith</b>
<b>Dyddiad:</b>	<b>14 Rhagfyr 2020</b>
<b>Pwnc:</b>	<b>Benthyciadau ecwiti ar gyfer prynwyr tro cyntaf a Grantiau Cartrefi Gwag a ariennir trwy'r Premiwm Treth Gyngor a godir ar Gartrefi Gwag ac Ail Gartrefi</b>
<b>Aelod Portffolio:</b>	<b>Y Cyngorydd Alun Mummery</b>
<b>Pennaeth Gwasanaeth / Cyfarwyddwr:</b>	<b>Ned Michael</b>
<b>Awdur yr Adroddiad:</b>	<b>Gwenda Owen</b>
Ffôn:	<b>01248 752238</b>
E-bost:	<b>GwendaOwen@ynysmon.gov.uk</b>
<b>Aelodau Lleol:</b>	<b>Yn berthnasol i'r holl Aelodau</b>
<b>A –Argymhellion a rhesymau</b>	
<p><b>1. Argymhellion</b></p> <p><b>Bod y Pwyllgor Gwaith yn cymeradwyo parhau gyda'r polisi</b>  <b>Bod y Pwyllgor Gwaith yn cymeradwyo parhau i gyllido'r cynllun er mwyn cyflawni'r Polisi</b></p> <p><b>Rhesymau</b> - Tystiolaeth amlwg bod y cynllun wedi cyflawni ei amcanion i gynorthwyo prynwyr tro cyntaf lleol i brynu cartrefi sy'n fforddiadwy iddynt yn eu dewis ardal. Mae hyn yn gwneud y defnydd gorau o'r stoc dai bresennol trwy ddod â chartrefi gwag sydd angen eu gwella yn ôl i ddefnydd – tai sydd yn aml yn ddolur llygad yn y gymuned leol. Mae hefyd yn cefnogi busnesau bach a chanolig lleol ac mae iddo fuddion cymunedol eraill yn ogystal.</p> <p><b>Cefndir</b></p> <p>Ym mis Tachwedd 2017 cymeradwyodd Cyngor Sir Ynys Môn bolisi ar gyfer gweithredu dau gynllun i gynorthwyo prynwyr tro cyntaf i gael troed ar yr ysgol dai, i'w hariannu o gyfran o'r arian o'r Premiwm Treth Gyngor a godir ar eiddo sydd wedi bod yn wag am gyfnod hir ac ail gartrefi, sef:-</p> <p>Grant i helpu prynwyr tro cyntaf i brynu ac adnewyddu cartref gwag; a Benthyciad ecwiti i helpu prynwyr tro cyntaf fedru ffordio eiddo.</p> <p><b>Cyllido</b></p> <p>Yn ystod 2017-18 ariannwyd y cynllun gan Gyngor Sir Ynys Môn yn unig trwy'r Premiwm Treth Gyngor. Oherwydd ei boblogrwydd, roedd y galw yn fwy na'r cyllid a oedd wedi ei neilltuo gan y Cyngor. Yn ystod 2018-21, llwyddodd y Gwasanaethau Tai gyda chais am arian o Raglen Targedu Buddsoddiad mewn Adfywio (TBA) Llywodraeth Cymru i ychwanegu at fuddsoddiad y Cyngor fel y gellid cynorthwyo mwy o ymgeiswyr. Mae'r cyllid hwn wedi'i gyfyngu i'w ddefnyddio i helpu ymgeiswyr o fewn ardal teithio i'r gwaith Caergybi. Nid oes unrhyw arwydd y bydd yn parhau yn 2021-22 gan fod y cyllid am gael ei dargedu tuag at adfywio canol trefi.</p>	

Mae'r siart isod yn dangos yr arian a ddyrannwyd i'r cynllun yn ystod y cyfnod rhwng 2017 a 2021.

Cyfnod	Cyllid gan y Cyngor tuag at grantiau	Cyllid TBA	Cyfanswm
2017 - 2018	£170,000	Amherthnasol	£170,000
2018 - 2019	£170,000	£295,000	£465,000
2019 - 2020	£340,000	£213,075	£553,075
2020 - 2021	£300,000	£293,975	£593,975
<b>Cyfanswm</b>	<b>£1,020,000</b>	<b>£802,050</b>	<b>£1,782,050</b>

Dyrennir swm pellach o £35,000 yn flynyddol i ariannu swydd Swyddog Tai Gwag Cynorthwyol o'r Premiwm Treth Gyngor.

### Cynllun 1 – Grant Adnewyddu Cartrefi Gwag ar gyfer Prynwyr Tro Cyntaf

Roedd y cynllun hwn yn darparu grant o hyd at £20,000 ar gyfer prynwyr tro cyntaf lleol sy'n prynu eiddo sydd wedi bod yn wag am gyfnod hir ac y mae angen ei uwchraddio. Mae'r tai hyn yn debygol o fod yn fwy fforddiadwy gan fod y pris yn cael ei ostwng i adlewyrchu cost y gwaith y mae angen ei wneud arnynt. Mae'r grant yn cynnwys eitemau fel gwaith effeithlonrwydd ynni, ailweirio, cael gwared ar dampwydd, ceginau a / neu ystafelloedd ymolchi newydd, ffenestri a drysau, plastro a gwaith ailwampio mewnol fel bod yr eiddo yn addas ar gyfer bywyd modern.

### Y galw am y cynllun 01.11.17 – 30.09.20

Bu'r galw'n fawr fel yr amlinellir isod

Dadansoddiad o'r ymholiadau a'r ceisiadau gan brynwyr tro cyntaf	
Nifer y ceisiadau a gymeradwywyd	70
Nifer y ceisiadau sydd ar y gweill ac sy'n disgwyl cwblhau'r pryniant	18

### Gwariant 01.11.17 - 30.09.20

Cyfnod	Ceisiadau a broseswyd	Grantiau a gymeradwywyd
2017 – 2018	6	£106,403
2018 – 2019	21	£386,959
2019 – 2020	26	£477,793
2020 -2021 Ebrill-Medi	17	£312,279
Cyfanswm	70	£1,283,434
Ceisiadau ar y gweill	18	£360,000
Cyfanswm cyffredinol	88	£1,643,434
Balans sydd ar ôl		£66,870

## Eiddo a ddychwelwyd i ddefnydd

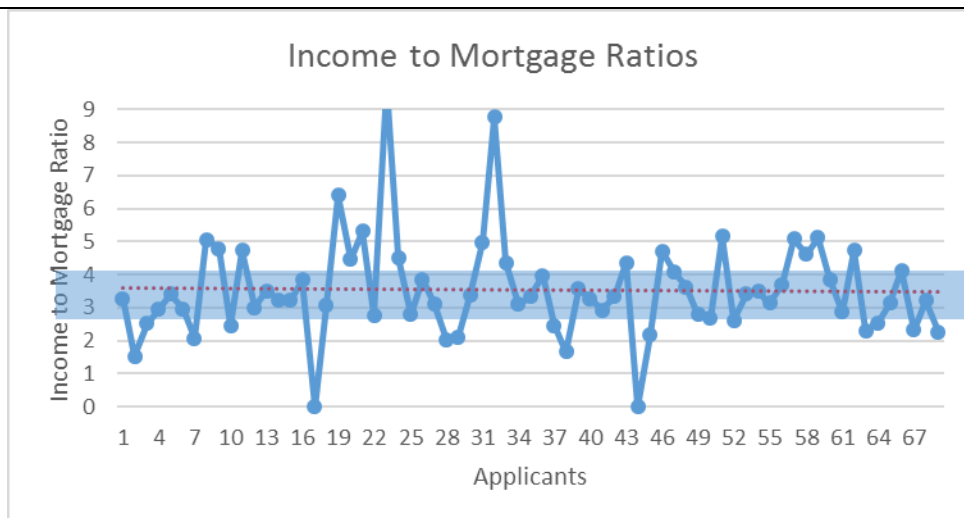
Mae cyfanswm o 54 eiddo wedi dod yn ôl i ddefnydd hyd yma a dylai'r 16 eiddo lle mae grantiau eisoes wedi'u cymeradwyo ddod yn ôl i ddefnydd erbyn 31.03.21. Rhagwelir y bydd ceisiadau sydd ar ddod yn cael eu cymeradwyo erbyn 31.12.20 a gellir dychwelyd cyfran o'r rhain i'w defnyddio erbyn 31.03.21. Mae'r map isod yn dangos lleoliad yr eiddo a ddaeth yn ôl i ddefnydd trwy'r cynllun grant. Mae hyn yn dangos sut mae'r cynllun wedi cyflawni'r amcan o gynnig cyfleoedd ledled yr ynys i bobl fod yn berchen ar eu cartref eu hunain.



## Fforddiadwyedd, a risgiau ac effaith bosib Covid 19

Cynhyrchodd y Swyddfa Ystadegau Gwladol (ONS) erthygl ar fforddiadwyedd tai i brynwyr am y tro cyntaf yng Nghymru a Lloegr yn 2017, a oedd yn cynnwys dadansoddiad o brisiau tai ac enillion ynghylch darpar brynwyr tro cyntaf, yn ogystal â phrisiau prynu ac incwm prynwyr tro cyntaf blaenorol.

Yn 2017 gwariodd prynwyr tro cyntaf yng Nghymru a Lloegr 4.3 gwaith eu hincwm blyneddol gros ar gyfartaledd i brynu eiddo gyda morgais, i fyny o 4.2 yn 2016. Roedd cymarebau fforddiadwyedd prynwyr tro cyntaf yn 2017 ar eu hisaf mewn awdurdodau lleol yng Nghymru. Yn Ynys Môn, roedd y cyfartaledd rhwng 2.70 a 3.99 ac mae hyn yn cael ei adlewyrchu i raddau helaeth yn nifer y ceisiadau am grant gan brynwyr tro cyntaf ac nid yw hyn wedi newid ers pedair blynedd.



Yn ôl yr Halifax, mae prynwyr tro cyntaf yn troi fwyfwy at forgeisiau 35 mlynedd yn hytrach na'r rhai 25 mlynedd traddodiadol oherwydd bod prisiau tai yn codi a phroffion fforddiadwyedd llymach. Mae cyfnod morgais hirach yn golygu ad-daliadau misol is ond bydd cost bod yn berchen ar gartref yn cynyddu oherwydd y llog ychwanegol i'w dalu. Allan o 70 o ymgeiswyr, roedd 46 wedi cymryd morgais am dymor o 35 mlynedd neu fwy.

Mae rhagolygon a ryddhawyd gan borth eiddo Zoopla yn dangos, er gwaethaf ymchwydd yn y galw yn gynharach yn 2020, bod cyfran y cartrefi a brynwyd gan brynwyr tro cyntaf yn y DU yn debygol o ostwng am y tro cyntaf mewn pum mlynedd wrth i fanciau mawr dynnu morgais blaendal isel oddi ar y farchnad mewn ymateb i argyfwng Covid 19. Os bydd y rhagolygon yn gywir, dyna fydd y gostyngiad cyntaf mewn gwerthiant tai i brynwyr tro cyntaf ers 2015. Dywedodd yr adroddiad fod y dirywiad economaidd a achoswyd gan Covid-19, wedi effeithio ar allu prynwyr tro cyntaf i brynu eiddo, sydd wedi golygu bod llai o forgeisi benthyciad-i-werth uwch ar gael.

Yn 2019, roedd morgaisi o 90% a throsodd yn cyfrif am oddeutu un rhan o bump o'r holl fenthyciadau cartref yn y DU. Ond ers y cyfnod clo, mae benthycwyr morgaisi mawr wedi dechrau tynnu'n ôl o gynnig benthyciadau 90% a throsodd, rhag ofn y bydd prisiau tai yn cwmpo ac ôl-ddyledion yn cynyddu. Mae hyn eisoes wedi dechrau effeithio ar geisiadau grant prynwr tro cyntaf, gyda dau ymgeisydd yn gorfod tynnu'n ôl gan nad oeddent wedi gallu rhoi'r blaendaliadau o 15 ac 20% sy'n ofynnol gan fenthycwyr a oedd wedi dweud yn wreiddiol mai dim ond 5% oedd ei angen. Mae'r siart isod yn dangos y blaendal a dalwyd gan ymgeiswyr, a'r ganran ar gyfartaledd yw 11%.

Canran blaendal	Nifer yr ymgeiswyr
Blaendal 0 – 5%	20
Blaendal 5.1 – 10%	7
Blaendal 11.1 – 15%	31
Blaendal dros 15.1 %	12
Cyfartaledd y blaendal	11%

Mae cyfran uchel o ymgeiswyr sy'n talu blaendal uwch yn gwneud hynny oherwydd ei fod wedi'i roi iddynt naill ai'n rhannol neu'n llawn gan aelodau o'u teulu. O'r 70 cais a gymeradwywyd, mae 23 wedi cael rhywfaint o'r blaendal neu'r cyfan ohono gan aelod o'r teulu. Mae hyn yn cyd-fynd ag adroddiad a luniwyd gan Legal and General sy'n amcangyfrif bod tua 56% o brynwyr tro cyntaf yn dibynnu ar "Banc Mam a Dad" am gymorth i brynu eu cartref cyntaf. Dywedodd 71% o'r prynwyr newydd hyn ei fod yn debygol na fyddent wedi medru prynu heb gymorth ariannol gan eu teulu. Os bydd benthycwyr yn parhau i ofyn am flaendaliadau o 15% neu fwy, mae'n debygol y gwelwn nifer y prynwyr tro cyntaf yn Ynys Môn yn gostwng, oni bai bod "Banc Mam a Dad" yn parhau i allu camu i'r adwy.



## Buddion ychwanegol

Mae'r cynllun yn cynnig ystod o fuddion ychwanegol: -

- Mae **227** o fentrau lleol o faint bychan neu ganolig wedi elwa o'r cynllun trwy gael gwaith adnewyddu. Mae hyn yn dangos gwerth ychwanegol gan fod y cyllid grant o £340,000 nid yn unig wedi cefnogi prynwyr tro cyntaf, ond wedi cael ei fuddsoddi ymhellach yn yr economi leol, a thrwy hynny wedi rhoi cyfleoedd gwaith parhaus i bobl leol.
- Mae'r holl eiddo wedi'u gwella, gyda phwyslais arbennig ar wella lefelau effeithlonrwydd ynni sydd wedyn yn arwain at gostau ynni is i berchnogion.
- Mae wedi rhoi cyfle i brynwyr tro cyntaf lleol brynu tai yn eu dewis ardal, yn agos at rwydweithiau teulu ac felly'n cyfrannu at ddiogelu'r Gymraeg.
- Gall cartrefi gwag fod yn ddolur llygad mewn cymunedau ac mae eu gwella i bobl fyw ynddynt yn helpu i adfywio cymunedau a chynyddu nifer yr ymwelwyr yng nghanol trefi.
- Mae prynwyr tro cyntaf yn canmol y cyfleoedd a gânt gan y Cyngor trwy'r cynllun. Roedd y sylwadau ar y ffurflen werthuso yn cynnwys: -  
"Fe wnaeth cael troed ar yr ysgol eiddo yn llawer haws i rywun yn fy sefyllfa ariannol. Fe helpodd fi i wneud fy nhŷ yn gartref diogel i'w fwynhau "

"Fe adawodd i mi brynu cartref fforddiadwy a'i foderneiddio a'i wneud yn lle y gellwn fyw ynddo - rhywbeth na fyddwn i wedi gallu ei wneud heb y grant."

"Wedi gwneud gwahaniaeth sylweddol gan ein bod wedi gallu byw gyda'n gilydd fel teulu, yn ddiogel yn gynnes ac yn hapus. Mae gan fy mhlentyn pump oed ei hystafell ei hun bellach ac nid yw'n rhannu gyda mi."

### Cynllun 2 – Cynllun perchenogaeth cost isel.

Gohiriwyd lansio'r cynllun oherwydd y bu'r galw am y cynllun grant prynwr tro cyntaf yn fwy na'r disgwyl ac oherwydd bod Llywodraeth Cymru yn cynnig Cynllun "Cymorth i Brynu" sy'n debyg i fenthyciadau ecwiti ac ar gael ar gyfer cartrefi newydd.

Yn hanesyddol mae benthyciadau ecwiti wedi cael eu cynnig gan y Cynllun Prynu Cartref ond mae'r Cyngor bellach mewn sefyllfa i gynnig Benthyciadau Ecwiti ei hun. Manteision gwneud hynny yw y bydd unrhyw gyllid yn cael ei ailgylchu o fewn y cynllun pan werthir eiddo yn y dyfodol gan gynnig elfen o gynaliadwyedd o'r herwydd.

Gyda'r cyllid yn parhau, cynigir lansio'r cynllun perchentaeth cost isel ym mis Ebrill 2021. Dim ond i brynwyr tro cyntaf lleol cymwys sy'n prynu cartref gwag yn Ynys Môn y bydd y cynllun ar gael.

### **B – Pa opsiynau eraill wnaethoch chi eu hystyried a beth oedd y rhesymau am eu gwrthod ac/neu am ddewis yr opsiwn hwn?**

### **C – Pam mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?**

Sicrhau bod y polisi'n parhau i gael cymeradwyaeth a chefnogaeth lawn y Pwyllgor Gwaith.

<b>CH – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson â'r polisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?</b>		
Cytunodd y Cyngor llawn ym Mawrth 2016 i ddefnyddio ei bwerau dewisol i godi Premiwm Treth Gyngor ar anheddau sydd wedi bod yn wag am gyfnod hir ac ail gartrefi o 1 Ebrill 2017.		
Cytunodd y Pwyllgor Gwaith i fuddsoddi yn y Cynlluniau ym mis Chwefror 2017.		
<b>D – A yw'r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?</b>		
Bydd y cynlluniau'n parhau i gael eu hariannu o dderbyniadau a gynhyrchwyd gan y premiwm Treth Gyngor a godir ar gartrefi gwag ac ail gartrefi.		
<b>DD – Effaith ar Genedlaethau'r Dyfodol (os yn berthnasol)</b>		
1	<b>Sut mae'r penderfyniad hwn yn effeithio ar ein hanghenion tymor hir fel Ynys</b>	Mae'n cyfrannu at gwrdd â'r angen am dai fforddiadwy ar yr Ynys, gan roi cyfleoedd i bobl leol brynu cartref.
2	<b>A yw hwn yn benderfyniad y rhagwelir y bydd yn atal costau / dibyniaethau ar yr Awdurdod i'r dyfodol. Os felly, sut:-</b>	
3	<b>A ydym wedi bod yn cydweithio â sefydliadau eraill i ddod i'r penderfyniad hwn, os felly, rhowch wybod gyda phwy-</b>	
4	<b>A yw dinasyddion Ynys Môn wedi chwarae'u rhan yn drafftio'r ffordd hon ymlaen? Esboniwch sut:-</b>	
5	<b>Nodwch effeithiau'r penderfyniad hwn ar yr agenda cydraddoldeb a'r iaith Gymraeg</b>	Mae'r cynllun yn caniatáu i gymunedau Cymraeg eu hiaith aros gyda'i gilydd ac felly'n rhoi cyfleoedd i bobl barhau i ddefnyddio'r iaith Gymraeg o ddydd i ddydd.
<b>E – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?</b>		<b>Beth oedd eu sylwadau?</b>
1	<b>Prif Weithredwr / Uwch Dim Rheoli (UDRh) (gorfodol)</b>	
2	<b>Cyllid / Swyddog 151(gorfodol)</b>	
3	<b>Swyddog Cyfreithiol / Monitro(gorfodol)</b>	
4	<b>Adnoddau Dynol (AD)</b>	
5	<b>Eiddo</b>	
6	<b>Technoleg Gwybodaeth (TG)</b>	
7	<b>Caffael</b>	
8	<b>Sgriwtini</b>	
9	<b>Aelodau Lleol</b>	

**F - Atodiadau:****FF – Papurau Cefndir (cysylltwch ag awdur yr Adroddiad am ragor o wybodaeth):**

Canllawiau ar Weithredu Premiymau Treth Gyngor ar Gartrefi Gwag Tymor Hir ac Ail Gartrefi yng Nghymru - Llywodraeth Cymru, Ionawr 2016

Polisi ar Gymorth i brynwyr tro cyntaf lleol a ariennir o'r Premiwm Treth Gyngor ar gartrefi gwag ac ail gartrefi.

ATODIAD / APPENDIX D

**AIL DAI / SECOND HOMES**

<b>Cyngor Tref / Cymuned – Town / Community Council</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>	<b>Cyfanswm Total</b>	
Aberffraw	3	14	7	6	6	2	1	0	0	39	2%
Amlwch	12	20	22	21	15	4	0	0	0	94	4%
Biwmares / Beaumaris	1	9	24	54	23	19	6	0	1	137	5%
Bodedern	3	1	1	4	2	1	0	1	0	13	1%
Bodffordd	2	3	4	4	2	0	0	0	0	15	1%
Bodorgan	1	10	12	9	10	5	2	1	1	51	2%
Bryngwran	1	1	5	5	2	0	0	0	0	14	1%
Caerybi / Holyhead	55	24	15	13	4	3	2	0	0	116	4%
Cwm Cadnant	4	3	3	3	16	18	14	4	7	72	3%
Cylch y Garn	2	6	5	9	14	5	3	1	0	45	2%
Llanbadrig	10	19	23	24	14	4	1	1	0	96	4%
Llanddaniel	1	3	3	6	1	0	1	0	0	15	1%
Llanddona	6	6	5	10	7	7	4	1	1	47	2%
Llanddyfnan	1	0	4	4	6	2	0	0	1	18	1%
Llaneilian	5	4	9	14	6	3	0	2	0	43	2%
Llannerchymedd	5	5	3	2	2	1	0	0	0	18	1%
Llaneugrad	12	2	1	5	5	3	0	0	0	28	1%
Llanfachraeth	0	4	1	2	1	0	0	0	0	8	0%
Llanfaelog	9	19	87	81	72	48	34	7	0	357	14%
Llanfaethlu	0	1	6	5	6	2	3	0	0	23	1%
Llanfair Mathafarn Eithaf	13	6	29	87	63	16	9	0	0	223	9%
Llanfairpwllgwyngyll	0	4	6	6	6	5	1	0	0	28	1%
Llanfair yn Neubwll	0	10	5	5	2	1	2	0	0	25	1%
Llanfihangel Ysceifiog	1	3	4	4	4	0	1	0	0	17	1%
Llangefni	11	8	8	11	6	0	2	0	0	46	2%
Llangoed	0	11	15	17	12	4	3	3	0	65	3%
Llangristiolus a Cherrigceinwen	3	4	4	5	4	2	1	0	0	23	1%
Llanidan	3	5	8	5	3	1	2	0	0	27	1%
Mechell	5	10	9	9	4	1	1	1	0	40	2%
Moelfre	4	3	25	70	25	7	5	0	0	140	5%
Penmynydd	0	2	10	3	1	2	0	0	0	18	1%
Pentraeth	8	15	19	15	7	3	2	0	0	69	3%
Porthaethwy / Menai Bridge	5	8	20	20	20	8	2	1	1	85	3%
Rhoscolyn	4	3	11	11	15	13	5	2	3	67	3%
Rhosybol	2	1	1	10	6	2	1	0	0	23	1%
Rhosyr	2	13	19	26	9	6	1	1	0	77	3%
Trearddur	4	17	72	62	60	42	24	11	3	295	11%
Tref Alaw	1	3	2	4	1	2	0	0	0	13	1%
Trewalchmai	0	1	2	6	0	0	0	0	0	9	0%
Y Fali / Valley	2	4	11	11	8	9	0	0	0	45	2%
<b>CYFANSWM / TOTAL</b>	<b>201</b>	<b>285</b>	<b>520</b>	<b>668</b>	<b>471</b>	<b>250</b>	<b>133</b>	<b>37</b>	<b>19</b>	<b>2,584</b>	

ATODIAD / APPENDIX D

TAI GWAG HIRDY MOR / LONG-TERM EMPTY PROPERTY

Cyngor Tref/ Cymuned - Town/ Community Council	A	B	C	D	E	F	G	H	I	Cyfanswm Total	
Aberffraw	5	0	0	3	3	0	0	0	0	11	2%
Amlwch	5	7	5	3	5	1	0	0	0	26	5%
Biwmares / Beaumaris	0	11	2	5	5	2	2	0	0	27	5%
Bodedern	0	0	0	4	1	0	0	0	0	5	1%
Bodffordd	2	4	2	2	2	0	0	0	0	12	2%
Bodorgan	0	2	3	2	1	1	0	0	0	9	2%
Bryngwran	1	0	1	2	0	0	1	0	0	5	1%
Caergybi / Holyhead	38	20	3	6	1	0	0	0	0	68	14%
Cwm Cadnant	0	2	1	1	2	2	1	1	0	10	2%
Cylch y Garn	0	0	1	1	1	1	0	0	0	4	1%
Llanbadrig	7	3	5	1	4	1	3	0	1	25	5%
Llanddaniel	1	1	1	1	0	1	0	0	0	5	1%
Llanddona	0	1	0	4	2	1	0	0	0	8	2%
Llanddyfnan	1	0	1	0	4	0	0	0	0	6	1%
Llaneilian	3	1	0	6	0	0	2	0	0	12	2%
Llannerchymedd	2	2	0	2	0	0	0	0	0	7	1%
Llaneugrad	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2	0%
Llanfachraeth	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2	0%
Llanfaelog	1	6	3	3	3	1	1	1	0	19	4%
Llanfaethlu	0	0	0	1	3	0	0	0	0	4	1%
Llanfair Mathafarn Eithaf	3	2	2	7	4	0	1	0	0	19	4%
Llanfairpwllgwyngyll	0	1	0	5	4	0	0	0	0	10	2%
Llanfair yn Neubwll	1	3	1	1	0	0	0	0	0	6	1%
Llanfihangel Ysceifiog	1	2	3	4	2	0	0	0	0	12	2%
Llangefni	22	10	2	2	2	1	0	0	0	39	8%
Llangoed	0	3	4	0	1	0	0	0	0	8	2%
Llangristiolus a Cherrigceinwen	2	0	2	4	1	0	0	0	0	9	2%
Llanidan	0	2	20	1	1	0	0	0	0	5	1%
Mechell	0	1	4	13	0	2	2	0	0	12	2%
Moelfre	0	2	0	2	0	1	0	0	0	5	1%
Penmynydd	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	0%
Pentraeth	0	2	5	0	0	0	0	0	0	7	1%
Porthaethwy/ Menai Bridge	5	2	4	6	2	0	0	0	0	19	4%
Rhoscolyn	1	0	0	2	3	0	1	0	0	7	1%
Rhosybol	0	2	1	0	2	0	0	0	0	5	1%
Rhosyr	0	4	7	4	2	0	0	0	0	17	3%
Trearddur	4	0	2	2	6	4	0	0	0	18	4%
Tref Alaw	0	2	0	3	0	2	0	0	0	7	1%
Trewalchmai	1	2	0	0	0	0	0	0	0	3	1%
Y Fali / Valley	2	2	6	3	0	1	0	0	0	14	3%
<b>Cyfanswm / Total</b>	<b>107</b>	<b>103</b>	<b>74</b>	<b>95</b>	<b>72</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>491</b>	