

## **Memorandwm Esboniadol ar gyfer Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diwygio'r Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022**

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan yr Is-adran Diwygio Cyllid Llywodraeth Leol ac fe'i gosodir gerbron Senedd Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

### **Datganiad y Gweinidog**

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diwygio'r Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022. Rwyf wedi fy modloni bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

**Rebecca Evans AS**  
**Y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol**  
**24 Mai 2022**

## **RHAN 1: MEMORANDWM ESBONIADOL**

### **1 Disgrifiad**

1.1 Mae Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diwygio'r Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022 ("Gorchymyn 2022") yn diwygio nifer y diwrnodau y mae rhaid bwriadu i eiddo hunanddarpar fod ar gael i'w osod, wedi bod ar gael i'w osod ac wedi'i osod, o fewn unrhyw gyfnod o 12 mis, er mwyn cael ei ddsbarthu'n eiddo annomestig o fewn y system drethu leol ac, felly, yn atebol am ardrethi annomestig (NDR). Ar hyn o bryd, rhaid bwriadu i eiddo o'r fath gael ei osod a bod ar gael i'w osod am o leiaf 140 o ddiwrnodau ac wedi'i osod am o leiaf 70 o ddiwrnodau. Bydd Gorchymyn 2022 yn cynyddu'r meini prawf hyn o 140 i 252 o ddiwrnodau ac o 70 i 182 o ddiwrnodau yn y drefn honno. Mae eiddo hunanddarpar nad yw'n bodloni'r meini prawf gosod yn cael ei ddsbarthu'n eiddo domestig, ac mae'n atebol am y dreth gyngor.

### **2 Materion o ddiddordeb arbennig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad**

2.1 Dim.

### **3 Y cefndir deddfwriaethol**

3.1 Mae adran 66(2BB) o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988 ("Deddf 1988") yn nodi'r amgylchiadau, mewn perthynas â Chymru, y mae rhaid i eiddo sy'n darparu llety hunanddarpar eu bodloni i gael ei ystyried yn eiddo annomestig, yn hytrach na domestig, at ddibenion trethiant lleol. Mewnosodwyd y meini prawf presennol, sy'n eithriad i'r diffiniad domestig o eiddo sy'n darparu llety hunanddarpar, gan Orchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2010 ("Gorchymyn 2010").

3.2 Diwygiodd Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2016 ("Gorchymyn 2016") y meini prawf er mwyn darparu, pan fo unedau eiddo lluosog yn cael eu gweithredu gan yr un perchennog ar safle unigol, y gellir cymryd cyfartaledd ar gyfer nifer y diwrnodau y cawsant eu gosod mewn gwirionedd.

3.3 Mae'r meini prawf presennol yn darparu bod eiddo sy'n darparu llety hunanddarpar yn cael ei ystyried yn eiddo annomestig:

- os bwriedir i'r eiddo fod ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanddarpar am gyfnodau byr am gyfanswm o 140 diwrnod neu ragor yn y 12 mis dilynol;
- os yw'r eiddo, yn y 12 mis cyn yr asesiad, wedi bod ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanddarpar am gyfnodau byr am gyfanswm o 140 diwrnod neu ragor; ac
- os yw'r cyfnodau byr y cafodd yr eiddo ei osod yn fasnachol amdanynt, yn ystod y cyfnod hwnnw, yn dod i gyfanswm o 70 diwrnod neu ragor; neu
- yn ystod y cyfnod hwnnw, ar gyfer unedau eiddo hunangynhwysol sy'n agos iawn at ei gilydd ac yn cael eu gweithredu gan yr un busnes neu fusnes

cysylltiedig, mae'r cyfnodau byr y mae pob uned eiddo unigol wedi'u gosod yn fasnachol am o leiaf 70 diwrnod ar gyfartaledd.

- 3.4 Caiff yr Ysgrifennydd Gwladol, drwy Orchymyn, ddiwygio neu amnewid diffiniad arall ar gyfer unrhyw ddiffiniad o eiddo domestig o fewn adran 66 o Ddeddf 1988. Trosglwyddwyd pŵer yr Ysgrifennydd Gwladol i'r graddau y mae'n arferadwy mewn perthynas â Chymru i Gynulliad Cenedlaethol Cymru yn rhinwedd erthygl 2 o Orchymyn Cynulliad Cenedlaethol Cymru (Trosglwyddo Swyddogaethau) 1999 ac Atodlen 1 iddo. Yn rhinwedd adran 162 o Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006 a pharagraffau 30 a 32 o Atodlen 11 iddi, mae'r pŵer bellach wedi'i freinio yng Ngweinidogion Cymru. Mae gorchmynion a wneir o dan Adran 66 o Ddeddf 1988 yn ddarostyngedig i'r weithdrefn penderfyniad negyddol.

#### **4 Diben y ddeddfwriaeth a'r effaith y bwriedir iddi ei chael**

- 4.1 Mae argaeledd tai fforddiadwy yng Nghymru ac yn gysylltiedig â hyn, niferoedd yr ail gartrefi a llety gwyliau hunanddarpar mewn rhai cymunedau wedi bod yn destun cryn sylw a thrafodaeth dros y blynyddoedd diwethaf. Er nad yw'n broblem i Gymru gyfan, mae nifer yr eiddo o'r fath wedi ennyn teimladau cryf mewn rhannau o Gymru. Cydnabyddir y gall niferoedd uwch o ail gartrefi a llety gwyliau hunanddarpar gael effaith ar farchnadoedd tai lleol a chynaliadwyedd cymunedau lleol, yn enwedig mewn ardaloedd lle mae eiddo yn wag am ran helaeth o'r flwyddyn.
- 4.2 Er mwyn sicrhau bod pob perchennog cartref a busnes yn gwneud cyfraniad teg at y cymunedau lle maent yn berchen ar eiddo neu'n ei osod, mae Llywodraeth Cymru wedi adolygu'r trefniadau ar gyfer y trethi lleol, gan gynnwys y meini prawf a ddefnyddir at ddibenion trethiant lleol i ddsbarthu eiddo sy'n darparu llety hunanddarpar. Mae gan Weinidogion Cymru bwerau i newid y meini prawf hyn drwy Orchymyn.
- 4.3 Mae rhai rhanddeiliaid wedi dadlau bod y meini prawf presennol yn annigonol ac wedi awgrymu cynnydd yn y trothwyon gosod o'r blaen, er mwyn sicrhau mai dim ond ar gyfer busnesau dilys sy'n gwneud cyfraniad mwy sylweddol at yr economi leol y mae trosglwyddiadau rhwng rhestrau'r dreth gyngor a rhestrau ardrethi annomestig yn digwydd.
- 4.4 Ar 2 Mawrth 2022, [cyhoeddodd](#) Llywodraeth Cymru y bydd yn deddfu i gynyddu'r meini prawf gosod perthnasol. Bydd hyn yn sicrhau bod eiddo hunanddarpar yn gwneud mwy o gyfraniad economaidd at y gymuned lle mae wedi'i leoli drwy gynhyrchu incwm a swyddi ym maes twristiaeth. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai eiddo o'r fath gael ei feddiannu am gyfnodau byr sy'n cyfateb i o leiaf hanner y flwyddyn er mwyn cael ei ddsbarthu'n eiddo annomestig a bod yn atebol am ardrethi annomestig. Os nad yw, yna bydd yn gwneud cyfraniad economaidd mwy uniongyrchol drwy'r dreth gyngor.
- 4.5 Bydd Gorchymyn 2022 yn cynyddu nifer y diwrnodau y mae rhaid bwriadu i eiddo hunanddarpar gael ei osod, bod ar gael i'w osod a chael ei osod mewn gwirionedd, mewn unrhyw gyfnod o 12 mis, i gael ei ddsbarthu'n eiddo

annomestig at ddibenion treth leol. O 1 Ebrill 2023, rhaid darparu tystiolaeth bod eiddo wedi bod ar gael i'w osod am o leiaf 252 o ddiwrnodau a'i fod wedi'i osod mewn gwirionedd am o leiaf 182 o ddiwrnodau, dros y 12 mis cyn dyddiad yr asesiad ac y bwriedir ei osod am o leiaf 252 o ddiwrnodau dros y 12 mis ar ôl dyddiad yr asesiad.

- 4.6 Gan fod y meini prawf yn ei gwneud yn ofynnol i dystiolaeth gael ei chasglu o fewn y 12 mis blaenorol, bydd Gorchymyn 2022 yn cael effaith ymarferol o 1 Ebrill 2023, er mwyn i dystiolaeth am y gosod rhwng 1 Ebrill 2022 ac 1 Ebrill 2023 allu cael ei chymryd i ystyriaeth. Bydd unrhyw eiddo sydd wedi'i asesu cyn 1 Ebrill 2023 yn ddarostyngedig i'r meini prawf presennol (o leiaf 140 o ddiwrnodau ar gael i'w osod ac wedi'i osod am 70 diwrnod mewn gwirionedd). Mae pob eiddo annomestig, gan gynnwys eiddo hunanddarpar, yng Nghymru yn cael ei ailasesu ar hyn o bryd ar gyfer yr ailbrisiad ardrethi annomestig sydd wedi'i drefnu ac a ddaw i rym ar 1 Ebrill 2023.
- 4.7 Cydnabyddir hefyd fod llawer o ymyriadau posibl, fel y'u nodir yn y [dull tair elfen](#) o fynd i'r afael ag effaith ail gartrefi, y tu allan i'r system drethu leol, gan gynnwys rheoliadau cynllunio a phwerau trethu ehangach. Bwriad y newid polisi y mae Gorchymyn 2022 yn rhoi effaith iddo yw mynd i'r afael ag agwedd benodol ar faterion sy'n ymwneud ag ail gartrefi, lle y gallai ambell eiddo gyfrannu llai o refeniw trethi lleol tuag at y gymuned leol nag eraill. Dylid ystyried y newid polisi fel rhan o raglen ehangach o fesurau os bwriedir cyflawni ei fwriad yn llawn .
- 4.8 Gall nifer o newidiadau posibl mewn ymddygiad ddigwydd ymhlith perchnogion ail gartrefi a llety hunanddarpar mewn ymateb i'r meini prawf uwch ar gyfer gosod eiddo. Gallai'r rhain olygu bod perchnogion eiddo yn addasu eu modelau gweithredu i wneud mwy o ddefnydd o'u heiddo, er mwyn bodloni'r meini prawf uwch. Lle nad yw hyn yn ddymunol neu bosibl, gallai perchnogion ddewis addasu eu modelau gweithredu i fod yn atebol am dalu treth gyngor. Gallai rhai perchnogion ddewis gwerthu eu heiddo, neu eu gosod fel llety domestig parhaol i'r gymuned leol. Gallai eraill ddewis meddiannu'r eiddo fel eu prif gartref neu ddewis opsiwn arall.

## 5 Ymgynghori

- 5.1 Cynhaliwyd [ymgyngoriad](#) polisi rhwng 25 Awst a 17 Tachwedd 2021. Roedd yr ymgynghoriad yn ceisio barn, ymhlith materion eraill, am y meini prawf i'w bodloni ar gyfer dosbarthu eiddo hunanddarpar yn eiddo annomestig at ddibenion trethiant lleol. Cyhoeddwyd crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar 1 Mawrth 2022.
- 5.2 Cafwyd 974 o ymatebion i'r ymgynghoriad, oddi wrth amrywiaeth eang o randdeiliaid. Roedd yr ymatebwyr yn cynnwys awdurdodau lleol, cynghorau tref a chymuned, darparwyr hunanddarpar, busnesau lleol, cyrff cynrychioliadol, cyrff/cymdeithasau proffesiynol ac unigolion preifat .
- 5.3 Roedd safbwyntiau'r ymgynghoriad yn cefnogi cynnydd yn y meini prawf yn gyffredinol a rhoddwyd amrywiaeth o awgrymiadau. Yr awgrymiadau penodol

mwyaf cyffredin oedd bod eiddo ar gael i'w osod am 210 o ddiwrnodau ac yn cael ei osod am 105 o ddiwrnodau mewn gwirionedd, ond awgrymodd llawer o ymatebwyr hefyd niferoedd uwch. Roedd rhai ymatebwyr o'r farn y dylai pob eiddo sy'n darparu llety byw gael ei ddsbarthu'n eiddo domestig a bod yn atebol am y dreth gyngor, neu'n awgrymu y dylai'r meini prawf gosod fod mor uchel fel y byddent yn cael yr un effaith. Nid oes dyletswydd ar Lywodraeth Cymru i dderbyn yr ymateb penodol mwyaf cyffredin i ymgynghoriad.

- 5.4 Roedd drafft o Orchymyn 2022 yn destun [ymgyngoriad technegol](#) rhwng 1 Mawrth a 12 Ebrill 2022. Cafwyd 499 o ymatebion i'r ymgynghoriad. Roedd y mwyafrif helaeth oddi wrth berchnogion eiddo hunanddarpar a chyrrff cynrychioliadol a ddywedodd fod y meini prawf o osod eiddo am 182 o ddiwrnodau yn rhy uchel. Felly, roedd yr ymateb i'r ymgynghoriad technegol yn benodol iawn i'r sector, gan gwmpasu rhan yn unig o'r set ehangach o randdeiliaid a ymatebodd i'r ymgynghoriad polisi blaenorol. Disgwylir hyn yn gyffredinol ar gyfer ymgynghoriadau technegol, sy'n denu ymatebion yn bennaf oddi wrth randdeiliaid y bydd y ddeddfwriaeth berthnasol yn gymwys iddynt yn uniongyrchol. Ni nodwyd unrhyw faterion yn ymwneud ag eglurder technegol y Gorchymyn. Nodwyd rhai meysydd o gamddealltwriaeth o ran cymhwyso ac amseru'r Gorchymyn, a gaiff eu hegluro mewn canllawiau diwygiedig.

## RHAN 2: ASESIAID EFFAITH RHEOLEIDDIOL

### 6 Opsiynau

6.1 Mae'r Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn yn cyflwyno tri opsiwn mewn perthynas â'r meini prawf a ddefnyddir i ddosbarthu eiddo hunanddarpar at ddibenion trethiant lleol. Mae'r holl gostau a manteision a fesurir yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol hwn yn seiliedig ar wybodaeth a oedd ar gael i Lywodraeth Cymru cyn y dyddiad cyhoeddi. Mae cyfyngiadau o ran faint o ddata sydd ar gael i ddadansoddi effeithiau posibl unrhyw opsiwn yn llawn, gan gynnwys gwneud dim.

6.2 Mae'r opsiynau a ystyriwyd fel a ganlyn:

**Opsiwn 1 – Gwneud dim.** Cadw'r meini prawf presennol, sef bod eiddo hunanddarpar ar gael i'w osod am o leiaf 140 o ddiwrnodau ac wedi'i osod am o leiaf 70 o ddiwrnodau mewn gwirionedd, er mwyn cael ei ddosbarthu'n eiddo annomestig a bod yn atebol am ardrethi annomestig.

**Opsiwn 2 – Cynyddu'r meini prawf gosod.** Cynyddu'r meini prawf ar gyfer dosbarthu eiddo hunanddarpar yn eiddo annomestig, i o leiaf 252 o ddiwrnodau ar gael i'w osod ac wedi'i osod am o leiaf 182 o ddiwrnodau mewn gwirionedd.

**Opsiwn 3 – Dosbarthu pob eiddo hunanddarpar yn eiddo domestig.** Dileu'r meini prawf gosod fel bod pob eiddo sy'n darparu llety byw, boed am gyfnodau byr neu fel arall, yn cael ei ddosbarthu'n eiddo domestig sy'n atebol am y dreth gyngor, gan gynnwys premiwm y dreth gyngor lle bo'n gymwys .

### 7 Costau a manteision

#### Opsiwn 1 – Gwneud dim

7.1 Ni fyddai opsiwn 1 yn gofyn am unrhyw newid deddfwriaethol. Byddai'r meini prawf presennol ar gyfer dosbarthu eiddo hunanddarpar at ddibenion trethiant lleol yn parhau. Yn 2021-22, roedd bron 10,000 o eiddo wedi'u dosbarthu'n eiddo hunanddarpar yng Nghymru, yn unol â'r meini prawf. Mae'r nifer hwn wedi tyfu'n raddol ac yn eithaf cyson dros y blynyddoedd diwethaf, ac felly hefyd faint y sylfaen drethi leol yn ei chyfanrwydd.

#### Costau

7.2 Pe bai'r meini prawf presennol yn cael eu cadw, gallai fod twf pellach yn nifer yr eiddo hunanddarpar sy'n atebol am ardrethi annomestig. Mae tua 95% o eiddo o'r fath yn gymwys i gael Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach (SBRR) llawn neu rannol. Felly, byddai'r gost i Lywodraeth Cymru o ddarparu SBRR yn cynyddu o ganlyniad i unrhyw dwf pellach yn y niferoedd. Nid oes modd amcangyfrif faint fyddai'r cynnydd yn y gost. Rhwng 2017-18 a 2021-22, dyblodd y gost amcangyfrifedig i Lywodraeth Cymru o ddarparu SBRR i eiddo hunanddarpar, o ychydig dros £8m i bron £17m.

## ***Manteision***

- 7.3 Byddai gwneud dim yn lleihau'r beichiau gweinyddol ar yr awdurdodau lleol, Asiantaeth y Swyddfa Brisio a Llywodraeth Cymru, ac ni fyddai angen unrhyw newidiadau deddfwriaethol.
- 7.4 Mae'r meini prawf presennol yn rhoi rhywfaint o sicrwydd ariannol i berchnogion eiddo, gyda 87% o'r eiddo hunanddarpar a restrir ar gyfer ardrethi annomestig yn elwa o ddim atebolrwydd trethi lleol drwy SBRR. Mae 8% arall yn elwa ar ryddhad rhannol. Mae'r atebolrwydd trethi lleol ar gyfer eiddo hunanddarpar, yn y rhan fwyaf o achosion, yn is na phe bai'r un eiddo yn atebol am y dreth gyngor neu'n anghymwys am SBRR.

## ***Anfanteision***

- 7.5 Mae awdurdodau lleol wedi nodi bod y ffaith ei bod yn rhwydd, i bob golwg, i berchnogion ail gartrefi drosglwyddo eu heiddo i'r rhestr ardrethi annomestig, drwy ei osod am gyfnodau byr o 70 diwrnod y flwyddyn, yn rhwystr i ddefnyddio eu pwerau disgresiwn i gyflwyno neu gynyddu premiwm y dreth gyngor. Byddai'r rhwystr hwn yn parhau pe bai'r meini prawf presennol yn cael eu cadw.
- 7.6 Gallai cadw'r meini prawf presennol arwain at dwf parhaus yng ngwariant Llywodraeth Cymru ar SBRR ar gyfer eiddo hunanddarpar.
- 7.7 O fewn dull tair elfen Llywodraeth Cymru mae cyfres ehangach o fesurau sy'n anelu at fynd i'r afael â materion sy'n gysylltiedig â'r gyfran uchel o ail gartrefi mewn rhai cymunedau. Mae hyn yn cynnwys cyfraniad tecach – defnyddio systemau trethiant lleol a chenedlaethol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol at y cymunedau lle maent yn prynu. Byddai cadw'r meini prawf presennol yn cyfyngu ar gyfraniad y system drethu leol at yr amcan polisi hwn.
- 7.8 Mae'r Cytundeb Cydweithio gyda Phlaid Cymru yn cynnwys ymrwymiad i weithredu ar yr ymgynghoriad diweddar a sicrhau bod modd gwahaniaethu rhwng llety hunanddarpar dilys ac eiddo domestig o ran trethi lleol. Ni fyddai cadw'r meini prawf presennol yn cyfrannu at yr amcan polisi hwn.

## **Opsiw 2 – Cynyddu'r meini prawf gosod**

- 7.9 Byddai Opsiw 2 yn gofyn am Orchymyn i gynyddu'r meini prawf ar gyfer dosbarthu eiddo hunanddarpar yn eiddo annomestig, i o leiaf 252 o ddiwrnodau y bwriedir iddo fod ar gael i'w osod, ac yn cael ei osod mewn gwirionedd am o leiaf 182 o ddiwrnodau, o fewn unrhyw gyfnod o 12 mis. Byddai'r newidiadau'n cael effaith ymarferol o 1 Ebrill 2023 ymlaen, pan fyddant yn cael eu hadlewyrchu yn y gofynion tystiolaeth ar gyfer asesiadau.
- 7.10 Ystyriwyd opsiynau eraill ar gyfer trothwyon gosod uwch, gan gynnwys 210 o ddiwrnodau ar gael i'w gosod a 105 o ddiwrnodau wedi'u gosod mewn

gwirionedd. Nid aed ar drywydd trothwyon is am na fyddent yn cyd-fynd â barn Llywodraeth Cymru y dylid gweithredu eiddo fel busnes am y rhan fwyaf o'r flwyddyn, er mwyn cael eu dosbarthu'n rhai annomestig. Byddai manteision ac anfanteision tebyg i opsiwn arall ar gyfer trothwyon uwch, ond byddai'r costau a'r manteision yn amrywio a byddai'r effaith ar y sector hunanddarpar yn llai amlwg.

## **Costau**

- 7.11 Mae cynyddu'r meini prawf gosod, yn enwedig o ran diwrnodau pan osodir eiddo mewn gwirionedd, yn debygol o arwain at rai eiddo'n dod yn atebol am y dreth gyngor, yn hytrach nag ardrethi annomestig. Mae'r gofyniad i eiddo ddangos tystiolaeth ei fod yn cael ei osod am 182 o ddiwrnodau yn gyfystyr â meddiannaeth o 50%, ar draws cyfnod o 12 mis. Prin yw'r dystiolaeth i alluogi asesiad o effaith bosibl y cynnydd hwn .
- 7.12 Mae [arolygon deiliadaeth llety twristiaeth Cymru](#) yn dangos, dros y tair blynedd cyn pandemig y coronafeirws (2017 i 2019), fod eiddo hunanddarpar yng Nghymru yn gyson yn cael eu meddiannu dros 50% o'r amser, ar gyfartaledd. Ceir amrywiad rhanbarthol, gyda'r feddiannaeth gyfartalog ar gyfer de-ddwyrain Cymru yn is na 50% yn 2018 a 2019. Roedd y feddiannaeth gyfartalog ar gyfer y Canolbarth yn is na 50% yn 2018. Bydd y cyfartaleddau hyn yn cuddio amrywiad sylfaenol a chydabyddir y bydd y cyfraddau meddiannaeth blaenorol ar gyfer rhai eiddo hunanddarpar unigol wedi bod yn is na 50% ym mhob rhanbarth o Gymru, ond y bydd hynny wedi bod yn fwy cyffredin lle mae'r cyfraddau cyfartalog yn is.
- 7.13 Data cyfyngedig sydd gan Lywodraeth Cymru i amcangyfrif faint o eiddo na fyddai wedi bodloni'r trothwyon newydd o'r blaen. Mae darnau bach o ddata meddiannaeth ar lefel eiddo ar gael, o sampl o asesiadau Asiantaeth y Swyddfa Brisio ac ymatebion i arolygon meddiannaeth llety twristiaeth Cymru. Mae'r ddwy ffynhonnell ddata yn cyflwyno tueddiadau gwrthgyferbyniol dros y tair blynedd cyn pandemig y coronafeirws. Yn sampl Asiantaeth y Swyddfa Brisio, roedd tua 40% o eiddo'n cael ei osod am o leiaf 182 o ddiwrnod yn 2017, gan ostwng wedi hynny. I'r gwrthwyneb, mae'r arolwg meddiannaeth yn dangos cynnydd dros y tair blynedd, i gyrraedd tua 40% o eiddo yn 2019.
- 7.14 Canfu arolwg o weithredwyr a gynhaliwyd gan Gymdeithas Broffesiynol Hunanarlwywyr y DU, Cynghrair Twristiaeth Cymru ac UK Hospitality Cymru, fod 34% yn gosod eu heiddo am o leiaf 182 o ddiwrnodau'r flwyddyn ar hyn o bryd. Mae bron i chwarter yn gosod eu heiddo fwy na 200 diwrnod ar hyn o bryd. Mae'r ffynonellau hyn yn cyfleu barn sy'n benodol i'r sector, gan fod yr arolygon yn canolbwyntio ar weithredwyr hunanddarpar, y gallai llawer ohonynt elwa o gadw'r meini prawf presennol neu weld cynnydd llai na'r hyn a gynigiwyd. Hyd yn oed pe bai meddiannaeth flaenorol sy'n gysylltiedig â'r trothwyon newydd yn gyfan gwbl hysbys, ni fyddai'n datgelu faint o'r rheini a fyddai'n gallu cynyddu eu gweithgarwch gosod, er mwyn bodloni'r meini prawf newydd erbyn iddynt gael effaith. Mae hyn yn ei gwneud yn anodd amcangyfrif yn gywir gostau a manteision posibl yr opsiwn hwn.



7.15 Archwilir y goblygiadau posibl o ran costau, gan ddefnyddio enghreifftiau i ddangos yr atebolrwydd posibl am eiddo unigol, mewn perthynas â threthi lleol, pe baent yn dod yn atebol am y dreth gyngor yn hytrach nag ardrethi annomestig. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisió wediparu eiddo hunanddarpar sydd wedi'u rhestru ar hyn o bryd ar gyfer ardrethi annomestig â band blaenorol y dreth gyngor gan ddefnyddio technegau data safonol ac wedi cyflawni cyfradd baru gyffredinol o dros 80%. Mae Tabl 1 yn dangos dosbarthiad cyffredinol eiddo hunanddarpar cyfatebol, yn ôl grŵp gwerth ardrethol eang (sy'n gysylltiedig â chymhwysedd SBRR) a band y dreth gyngor. Roedd dros 60% o eiddo wedi'i baru ym mandiau A i D y dreth gyngor yn flaenorol. Dylid nodi na fydd yr eiddo heb ei baru yn dilyn yr un dosbarthiad o bosibl ac y gallai eiddo fod wedi cael ei addasu rhwng cael ei restru ar gyfer y dreth gyngor ac ardrethi annomestig.

**Tabl 1: Band blaenorol y dreth gyngor ar gyfer eiddo hunanddarpar**

| Band y dreth gyngor | Gwerth ardrethol ardrethi annomestig (£) |                |                   | Cyfanswm     |
|---------------------|------------------------------------------|----------------|-------------------|--------------|
|                     | 0 – 6,000                                | 6,001 – 12,000 | 12,001 neu'n uwch |              |
| A                   | 1,019                                    | 36             | *                 | <b>1,055</b> |
| B                   | 1,105                                    | 43             | *                 | <b>1,148</b> |
| C                   | 1,436                                    | 44             | *                 | <b>1,480</b> |
| D                   | 1,651                                    | 63             | *                 | <b>1,714</b> |
| E                   | 1,534                                    | 85             | *                 | <b>1,619</b> |
| F                   | 858                                      | 133            | *                 | <b>991</b>   |
| G                   | 357                                      | 90             | *                 | <b>447</b>   |
| H                   | 58                                       | 38             | *                 | <b>96</b>    |
| I                   | 14                                       | 13             | *                 | <b>27</b>    |
| <b>Cyfanswm</b>     | <b>8,032</b>                             | <b>545</b>     | <b>32</b>         | <b>8,609</b> |

Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisió

Nodiadau:

\* Mae cyfrifiadau eiddo o dan 10 wedi'u hatal a'u heithrio o'r cyfansymiau ar gyfer bandiau unigol y dreth gyngor.

7.16 Dangosir ystod o enghreifftiau o atebolrwydd trethi lleol eiddo unigol am ardrethi annomestig a'r dreth gyngor yn Nhabl 2 er gwybodaeth. Dewiswyd y rhain i ddangos senarios gwahanol, sy'n cwmpasu ystod o feintiau eiddo, gweithrediad y ddau derfyn eiddo fesul awdurdod lleol ar gyfer cymhwysedd SBRR, ac amrywiadau yn y defnydd dewisol o bremiwm y dreth gyngor (dim premiwm, 25%, 50% a 100%) gan yr awdurdodau lleol. Mae atebolrwyddau'r dreth gyngor yn seiliedig ar y premiymau sy'n cael eu cymhwyso ar hyn o bryd ac ni ellir tybio y bydd yr awdurdodau lleol yn eu codi i'r lefel uchaf a ganiateir o 1 Ebrill 2023. Mae tri awdurdod lleol yn cymhwyso'r premiwm uchaf presennol o 100% i ail gartrefi.

7.17 Lle na fodlonir y meini prawf gosod newydd, efallai na fydd rhai talwyr ardrethi yn gallu fforddio'r atebolrwydd trethi lleol ychwanegol a fyddai'n deillio o drosglwyddo eu heiddo i restr y dreth gyngor. Gallai perchnogion eiddo geisio lleihau eu gwariant mewn meysydd eraill i fodloni'r atebolrwydd, neu ystyried gwerthu eu heiddo neu ei ddefnyddio mewn ffordd wahanol. Efallai y bydd eraill

yn cael bod atebolrwydd uwch yn fforddiadwy, ond yn dewis mynd ar drywydd un o'r llwybrau eraill hyn.

**Tabl 2: Enghreifftiau o atebolrwydd trethi lleol ar gyfer eiddo hunanddarpar**

| Unedau eiddo | Awdurdod lleol     | Ardrethi annomestig  |                 | Treth gyngor |                 | Gwahaniaeth mewn atebolrwydd (£) |
|--------------|--------------------|----------------------|-----------------|--------------|-----------------|----------------------------------|
|              |                    | Gwerth ardrethol (£) | Atebolrwydd (£) | Band         | Atebolrwydd (£) |                                  |
| Un           | Sir Fynwy          | 2,800                | 0               | C            | 1,642           | 1,642                            |
| Un           | Ynys Môn*          | 4,000                | 0               | E            | 3,186           | 3,186                            |
| Un           | Gwynedd            | 3,600                | 0               | D            | 3,786           | 3,786                            |
| Dau          | Ceredigion         | (2x) 3,500           | 0               | D            | 4,443           | 4,443                            |
| Un           | Caerdydd           | 7,500                | 803             | F            | 2,369           | 1,566                            |
| Un           | Sir Gaerfyrddin    | 9,000                | 1,605           | G            | 2,967           | 1,362                            |
| Un           | Sir Benfro         | 9,000                | 1,605           | G            | 5,262           | 3,657                            |
| Pump         | Powys              | (5x) 2,600           | 4,173           | B (x5)       | 10,579          | 6,406                            |
| Pump         | Pen-y-bont ar Ogwr | (5x) 2,800           | 4,494           | B (x5)       | 6,810           | 2,316                            |
| Pump         | Abertawe           | (5x) 3,200           | 5,136           | C (x5)       | 15,844          | 10,708                           |
| Un           | Gwynedd            | 13,000               | 6,955           | H            | 7,573           | 618                              |
| Un           | Sir Benfro         | 16,000               | 8,560           | I            | 7,367           | -1,193                           |
| Un           | Powys              | 18,000               | 9,630           | I            | 6,347           | -3,283                           |

#### Nodiadau

Nid yw'r rhain yn eiddo gwirioneddol, ond yn enghreifftiau damcaniaethol sy'n cael eu hystyried yn realistig, yn seiliedig ar y dosbarthiad cyffredinol a grynhoir yn Nhabl 1.

Mae atebolrwydd ardrethi annomestig yn cynnwys unrhyw SBRR, yn ddarostyngedig i'r terfyn dau eiddo i bob awdurdod lleol.

Mae atebolrwydd i dalu'r dreth gyngor yn cynnwys unrhyw bremiwm sy'n gymwys yn 2022-23: 100% yng Ngwynedd, Sir Benfro ac Abertawe, 50% yn Sir Ddinbych, Sir y Fflint, Ynys Môn a Phowys, a 25% yng Ngheredigion a Chonwy.

7.18 Ar gyfer eiddo sy'n anelu at fodloni'r meini prawf newydd, gallai cynyddu gweithgarwch gosod leihau elw, oherwydd prisiau cystadleuol a chynnydd mewn costau eraill (e.e. marchnata gan asiantaethau, ynni a staffio). Ar gyfer clystyrau aml-uned, gallai cynnydd mewn gosod gynhyrchu refeniw sy'n uwch na'r trothwy TAW, gan arwain at bwysau ariannol ychwanegol na fyddai gweithredwyr eiddo sengl yn agored iddynt. Goblygiad hyn yw y gallai busnesau o'r fath fod yn cyfyngu ar argaeledd eu heiddo ar hyn o bryd ac, wrth wneud hynny, yn cyfyngu ar eu cyfraniad economaidd at y cymunedau lleol y maent yn gweithredu ynddynt. Gallai busnesau nad ydynt yn gweithredu fel hyn eisoes fod yn atebol am TAW.

7.19 Gallai fod costau gweinyddol uwch i'r awdurdodau lleol os bydd trethdalwyr am eiddo sy'n dod yn atebol am y dreth gyngor yn chwilio am ffyrdd o leihau eu hatebolrwydd. Byddai'r awdurdodau hefyd yn ysgwyddo costau gweinyddol arferol cyhoeddi a chasglu biliau'r dreth gyngor.

7.20 Gallai fod costau gweinyddol uwch i Asiantaeth y Swyddfa Brisió, yn dibynnu ar nifer yr eiddo sydd ar y rhestr ardrethi annomestig ar hyn o bryd y mae'n ofynnol iddynt drosglwyddo i restr y dreth gyngor. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisió eisoes yn cynnal rhaglen dreigl o ailwiriadau, a ariennir gan Lywodraeth Cymru, i sicrhau bod eiddo hunanddarpar a restrir ar gyfer ardrethi annomestig yn parhau i fodloni'r meini prawf sy'n gymwys ar y pryd.

### **Manteision**

7.21 Byddai cynyddu'r meini prawf gosod yn cyflawni'r bwriad polisi, a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru, i sicrhau bod pob eiddo hunanddarpar yn gwneud cyfraniad economaidd sylweddol at y cymunedau y maent wedi'u lleoli ynddynt. Mae'r opsiwn hwn yn cyd-fynd â barn Llywodraeth Cymru y dylai eiddo o'r fath gael ei feddiannu am gyfnodau byr sy'n cyfateb i o leiaf hanner y flwyddyn, er mwyn cael eu dosbarthu'n eiddo annomestig a bod yn atebol am ardrethi annomestig, yn hytrach na'r dreth gyngor.

7.22 Byddai cynnydd mewn gweithgarwch gosod gan weithredwyr sy'n ceisio bodloni'r meini prawf uwch yn cynyddu cyfraniad economaidd eiddo o'r fath at eu hardal leol. Gallai hefyd helpu i ymestyn y tymor twristiaeth yng Nghymru, os byddai nifer yr eiddo sy'n cael eu gosod yn cynyddu y tu allan i'r misoedd brig, gan gefnogi busnesau twristiaeth a lletygarwch eraill am fwy o'r flwyddyn. Amcangyfrifwyd mai £57 yw'r gwariant cyfartalog y noson ar gyfer twristiaid sy'n ymweld â Chymru (Arolwg Twristiaeth Prydain Fawr 2019). Byddai pob wythnos ychwanegol y mae eiddo'n cael ei feddiannu gan bâr sy'n ymweld (dau oedolyn) yn cyfrannu tua £800 at yr economi leol. Byddai mis ychwanegol ar yr un sail yn cyfrannu tua £3,200.

7.23 Gan nad yw'n hysbys faint o eiddo fyddai'n cynyddu eu gweithgarwch gosod, a hyd a lled y gweithgarwch hwnnw, nid oes modd amcangyfrif y budd economaidd cyffredinol i'w hardaloedd lleol. Os byddai 10% o eiddo hunanddarpar, er enghraifft, yn cael eu meddiannu gan bâr sy'n ymweld am wythnos ychwanegol, amcangyfrifir y byddai'r cyfraniad economaidd at ardaloedd lleol yn fwy na £780,000. Byddai mis ychwanegol o osod gan 10% o eiddo yn cyfrannu dros £3.1m. Os byddai 50% o eiddo hunanddarpar yn cael eu meddiannu gan bâr sy'n ymweld am wythnos ychwanegol, amcangyfrifir y byddai'r budd economaidd yn fwy na £3.9m.

7.24 Nifer cyfartalog y nosweithiau sy'n cael eu treulio yn achos pob ymweliad â Chymru yw 3.3 (Arolwg Twristiaeth Prydain Fawr 2019), ond mae rhai gweithredwyr hunanddarpar yn cyfyngu archebion i isafswm arhosiad o wythnos lawn. Gallai gweithredwyr o'r fath ystyried addasu i fodel mwy hyblyg, yn enwedig y tu allan i'r tymor twristiaeth brig, er mwyn cynyddu'r dyddiau gosod. Amcangyfrifir y byddai pob arhosiad 3 noson ychwanegol gan bâr sy'n ymweld (dau oedolyn) yn cyfrannu tua £340 at yr economi leol. Gallai unrhyw gynnydd mewn gweithgarwch y tu allan i'r tymor brig fod o fudd economaidd arbennig i gymunedau a busnesau lleol.

7.25 Gallai'r opsiwn hwn gynyddu effeithiolrwydd premiwm y dreth gyngor, fel sbardun dewisol i'r awdurdodau lleol o fewn y system drethu leol. Byddai

cynyddu'r trothwyon gosod yn ei gwneud yn anos i berchnogion fodloni'r meini prawf i sicrhau trosglwyddiad o restr y dreth gyngor i'r rhestr ardrethu, ac yn rhoi'r opsiwn hwn y tu hwnt i gyrraedd perchnogion sy'n dymuno cadw eu heiddo yn bennaf at ddefnydd preifat fel ail gartref. Byddai hyn yn galluogi'r awdurdodau lleol i ystyried eu dull o fynd i'r afael ag effaith niferoedd uchel o ail gartrefi yn eu hardaloedd, heb ofni y bydd eiddo o'r fath yn cael ei drosglwyddo o system y dreth gyngor.

- 7.26 Roedd yr ymgynghoriad polisi yn ceisio barn hefyd am gymhwysedd eiddo hunanddarpar ar gyfer SBRR ac roedd yr ymatebion yn perthyn i ddau begwn barn, gan fod cymhwysedd ar gyfer SBRR yn golygu bod gan y mwyafrif o eiddo hunanddarpar atebolrwydd trethi lleol is o ganlyniad i gael eu dosbarthu'n eiddo annomestig yn hytrach nag ail gartrefi domestig. Byddai cynyddu'r meini prawf gosod yn helpu i fynd i'r afael â'r ddau begwn barn hyn, gan mai dim ond yr eiddo hynny sy'n gwneud cyfraniad sylweddol at eu cymunedau lleol, drwy gynnal twristiaid am y rhan fwyaf o'r flwyddyn, fydd yn gymwys am y budd posibl hwn mewn perthynas ag atebolrwydd trethi lleol.
- 7.27 Gan nad yw'n hysbys faint o eiddo fyddai'n trosglwyddo, nid oes modd amcangyfrif y goblygiadau cyffredinol ar gyfer y sylfaen drethu leol. O gofio effaith amcangyfrifedig pob eiddo sy'n dod yn atebol am y dreth gyngor (gweler Opsiwn 3), gellid disgwyl i drosglwyddo, er enghraifft, 10% o eiddo gynhyrchu tua £1m o gyllid ychwanegol o drethi lleol. Wrth symud rhai eiddo o atebolrwydd ardrethi annomestig i atebolrwydd y dreth gyngor, gellid disgwyl gweld gostyngiad yng ngwariant Llywodraeth Cymru ar SBRR.
- 7.28 Er hynny, nid darparu arbedion ariannol i Lywodraeth Cymru yw prif nod y polisi. Ei nod, yn hytrach, yw sicrhau bod perchnogion eiddo yn gwneud cyfraniad teg, a hefyd sicrhau'r defnydd gorau o eiddo, er budd cymunedau lleol. Gallai hyn gynnwys manteision sy'n deillio o gynnydd mewn deiliadaeth ar gyfer gosod eiddo am dymor byr neu ryddhau rhai eiddo i'w gwerthu neu eu rhentu fel cartrefi parhaol i bobl leol. Nid oes modd rhag-weld faint o gartrefi parhaol a allai fod ar gael nac a fyddent yn fforddiadwy i bobl leol.
- 7.29 Byddai cynyddu'r meini prawf gosod yn gwneud cyfraniad sylweddol at amcanion polisi perthnasol o fewn dull tair elfen Llywodraeth Cymru a'r Cytundeb Cydweithio.

### **Anfanteision**

- 7.30 Efallai na fydd rhai busnesau hunanddarpar dilys yn gallu bodloni'r meini prawf uwch yn gyson ar gyfer y dyddiau y mae'r eiddo wedi'i osod mewn gwirionedd.
- 7.31 Os bydd hyfywedd ariannol rhai darparwyr llety hunanddarpar yn cael ei beryglu, ac os na all perchnogion addasu eu modelau gweithredu'n ddigonol, mae'n bosibl y byddant yn penderfynu rhoi'r gorau i osod eu heiddo. Gallai hyn gyfyngu ar y llety sydd ar gael ar adegau prysur yn ystod y tymor twristiaeth. Nid oes modd i Llywodraeth Cymru rag-weld sawl eiddo a allai roi'r gorau i weithredu yn y modd hwn, nac amcangyfrif yr effaith, ond byddai disgwyl i gyfuniad o alw parhaus, ymaddasu, a derbyn unrhyw atebolrwydd am dreth

lleol ychwanegol sicrhau bod lefel resymol o gapasiti yn cael ei chadw i gefnogi twristiaeth.

- 7.32 Mae rhai rhanddeiliaid wedi awgrymu y bydd mwy o effaith ar fenywod, yn enwedig y rheini sydd â chyfrifoldebau gofalu, ac ar bobl sydd wedi ymddeol, oherwydd yr hyn a adroddwyd ynghylch lefel eu cynrychiolaeth ymysg gweithredwyr hunanddarpar. Mae arolwg o 146 o weithredwyr yn awgrymu bod pobl â'r nodweddion hyn wedi'u gorgynrychioli o fewn y sector. Fodd bynnag, nid yw'n glir y byddai gweithredwyr o'r fath yn llai abl i osod eu heiddo am fwy o'r flwyddyn nag eraill. Ychydig iawn o dystiolaeth sydd ar gael yn hyn o beth, ac ni all Llywodraeth Cymru ei dilysu. Mae'n ymddangos bod yr arolwg y cyfeirir ato wedi'i dargedu at weithredwyr â'r nodweddion hyn.
- 7.33 Gallai costau gweinyddol uwch i awdurdodau lleol ddeillio o gynnydd yn nifer y talwyr treth gyngor, yn enwedig os yw trethdalwyr yr eiddo sy'n dod yn atebol am y dreth gyngor yn chwilio am ffyrdd o leihau eu hatebolrwydd. Byddai angen i awdurdodau ystyried amrywiaeth o ffactorau, gan gynnwys cyd-destun a blaenoriaethau lleol, wrth benderfynu sut i ddefnyddio eu disgresiwn o ran codi premiwm y dreth gyngor a rhoi unrhyw ddisgowntiau.
- 7.34 Er y byddai ymestyn y tymor twristiaeth yn fuddiol yn gyffredinol, cydnabyddir y gallai hyn gymell gordwristiaeth mewn rhai ardaloedd.

### **Opsiwn 3 – Dosbarthu pob eiddo hunanddarpar yn eiddo domestig**

- 7.35 Byddai Opsiwn 3 yn gofyn am Orchymyn i ddirymu'r meini prawf gosod presennol. Byddai hyn yn golygu bod pob eiddo sy'n darparu llety byw, boed hynny am gyfnodau byr neu fel arall, yn cael ei ystyried yn eiddo ddomestig ac yn atebol am y dreth gyngor, gan gynnwys premiwm y dreth gyngor lle bo hynny'n berthnasol.

### **Costau**

- 7.36 Byddai disgwyl i'r opsiwn hwn beri bod bron bob un o'r 10,000 o lety gwyliau hunanddarpar yng Nghymru yn dod yn atebol am y dreth gyngor. O'r rhain, mae tua 87% yn cael rhyddhad ardrethi annomestig llawn o dan SBRR ac mae 8% arall yn cael rhyddhad rhannol. Nid yw'r 5% sy'n weddill yn gymwys ar gyfer SBRR, naill ai am eu bod yn fwy na'r terfyn dau eiddo fesul awdurdod lleol, neu am fod eu gwerth ardrethol yn fwy na £12,000. Byddai mwyafrif helaeth, felly, yn gweld eu hatebolrwydd treth leol yn cynyddu o ddim i lefel a allai gynnwys premiwm y dreth gyngor.
- 7.37 Nid oes gan Lywodraeth Cymru ddigon o ddata i amcangyfrif beth fyddai atebolrwydd treth gyngor pob eiddo unigol a restrir ar hyn o bryd ar gyfer ardrethi annomestig. Fodd bynnag, mae'r enghreifftiau a ddarperir mewn perthynas ag Opsiwn 2 yn berthnasol wrth ystyried y goblygiadau cost posibl i eiddo unigol (gweler Tablau 1 a 2).

- 7.38 Gallai fod costau gweinyddol uwch i awdurdodau lleol, yn enwedig os yw trethdalwyr eiddo sy'n dod yn atebol am y dreth gyngor yn chwilio am ffyrdd o leihau eu hatebolrwydd.
- 7.39 Byddai'n ofynnol i Asiantaeth y Swyddfa Brisio bennu bennu gwerth treth gyngor ar gyfer yr holl eiddo hunanddarpar sydd wedi'u rhestru ar hyn o bryd ar gyfer ardrethi annomestig. Byddai hyn yn creu costau gweinyddol ac mae'n debygol y byddai'n golygu bod angen rhagor o arian gan Lywodraeth Cymru.

### ***Manteision***

- 7.40 Byddai dosbarthu pob eiddo hunanddarpar yn eiddo domestig yn sicrhau eu bod i gyd yn gwneud cyfraniad treth lleol i'r cymunedau lle maent wedi'u lleoli, ac yn mynd i'r afael â phryderon sy'n gysylltiedig â'u cymhwysedd ar gyfer SBRR pan gânt eu rhestru ar gyfer ardrethi annomestig.
- 7.41 Byddai disgwyl i unrhyw gynnydd mewn gweithgarwch gosod ar gyfer eiddo unigol roi manteision economaidd tebyg i gymunedau lleol, yn ymwneud â gwariant gan dwristiaid, fel y disgrifir ar gyfer Opsiwn 2.
- 7.42 Gallai'r opsiwn hwn gynyddu effeithiolrwydd premiwm y dreth gyngor, gan alluogi awdurdodau lleol i ystyried eu dull o fynd i'r afael ag effaith niferoedd uchel o ail gartrefi yn eu hardaloedd, gyda sicrwydd na allai perchnogion geisio trosglwyddo eu heiddo i'r rhestr ardrethi annomestig o ganlyniad.
- 7.43 Pe bai'r holl eiddo'n aros yn eiddo hunanddarpar neu'n ail gartref, amcangyfrifir y byddai'r cynnydd yn lefel gyffredinol y cyllid blynyddol a gynhyrchir ar gyfer gwasanaethau cyhoeddus o'r sylfaen drethi leol tua £11m. Mae hyn yn seiliedig ar gynnydd o'i gymharu â'r mwy nag 80% o eiddo hunanddarpar a roddwyd ar fand treth gyngor blaenorol gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio ac mae'n cynnwys premiymau treth gyngor sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd gan awdurdodau lleol perthnasol. Fodd bynnag, pe bai rhai eiddo'n cael eu gwerthu neu eu gosod am gyfnod hir fel llety domestig parhaol, yna ni fyddai premiwm y dreth gyngor yn gymwys a gallai'r preswylwyr newydd fod yn gymwys i gael disgownt neu ostyngiad.
- 7.44 Byddai symud eiddo o ardrethi annomestig i atebolrwydd am dreth gyngor yn lleihau gwariant Llywodraeth Cymru ar SBRR. Yn 2021-22, amcangyfrifwyd mai tua £17m oedd cost darparu SBRR i eiddo hunanddarpar.
- 7.45 Fodd bynnag, nid creu arbedion ariannol i Lywodraeth Cymru yw prif nod y polisi, ond gwneud y defnydd gorau o eiddo er budd cymunedau lleol. Gallai dosbarthu pob eiddo hunanddarpar yn eiddo domestig gwneud cyfraniad sylweddol at yr amcanion polisi perthnasol o fewn dull tair elfen Llywodraeth Cymru a'r Cytundeb Cydweithio.

### ***Anfanteision***

- 7.46 Gallai canlyniadau anfwriadol sylweddol ddeillio o newid y sail sefydledig ar gyfer diffinio eiddo domestig ac annomestig, yn ôl defnydd, sydd wrth wraidd y

system drethu leol. Mae'n bosibl nad mater o ddileu llety hunanddarpar o'r diffiniad o eiddo annomestig yn unig yw hyn. Mae'n bosibl y bydd angen ailddiffinio eiddo eraill ac mae'n bosibl y byddai llwybrau newydd ar gyfer camddefnyddio'r system drethu leol yn cael eu creu'n anfwriadol. Gallai newidiadau o'r fath hefyd fod â goblygiadau i'r refeniw a gynhyrchir drwy'r trethi lleol a gallent newid atebolrwydd amryw o drethdalwyr lleol. Byddai hyn yn gofyn hefyd am ailgynllunio rhywfaint ar y ffordd y mae'r trethi lleol yn gweithio. Byddai newid o'r maint hwn yn gofyn am asesiad effaith llawn, cyn y gellid ei ystyried ymhellach.

- 7.47 Nid oedd yr ymgynghoriad diweddar ar drethi lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanddarpar yn ceisio barn ar sut y dylid diffinio eiddo domestig, ac eithrio mewn perthynas â'r meini prawf gosod presennol ac a ddylid eu newid. Awgrymodd cyfran fach o ymatebwyr yn rhagweithiol y dylai pob llety hunanddarpar fod yn atebol am y dreth gyngor.
- 7.48 Mae'r gwahaniaeth presennol rhwng domestig ac annomestig yn seiliedig ar feini prawf sy'n ymwneud yn unig â defnydd presennol yr eiddo (gan gynnwys gweithgarwch gosod tymor byr mewn perthynas â'r trothwyon). Wrth ddiwygio'r diffiniad o eiddo domestig, efallai na fydd yn bosibl sicrhau bod eiddo nad yw'n addas i'w ddefnyddio fel llety byw parhaol yn parhau i gael ei ddsbarthu'n eiddo domestig.
- 7.49 Byddai'r opsiwn hwn yn golygu bod busnesau hunanddarpar gwirioneddol yn cael eu trin yn wahanol i fusnesau eraill mewn perthynas â threthiant lleol, waeth beth fo lefel eu cyfraniad economaidd i'r gymuned leol. Er enghraifft, mae pob eiddo busnes bach sy'n is na gwerth ardrethol penodedig yn gymwys ar gyfer SBRR. Cydnabyddir bod gan rai o'r eiddo a weithredir gan fusnesau o'r fath gyfyngiadau cynllunio neu feddiannaeth sy'n golygu mai dim ond ar gyfer eu gosod am dymor byr y maent yn addas.
- 7.50 Gallai'r opsiwn hwn beryglu hyfywedd llawer o fusnesau hunanddarpar. Ni all Llywodraeth Cymru amcangyfrif faint o ddarparwyr a allai roi'r gorau i weithredu. Byddai gostyngiad mawr mewn capasiti hunanddarpar yn peri risg o ganlyniadau economaidd i'r sector twristiaeth yn ei gyfanrwydd ac i gymunedau lleol mewn rhai ardaloedd. Mae hunanddarpar yn cynrychioli tua 60% o sefydliadau llety yng Nghymru, ac mae'r gyfran hon yn llawer uwch mewn rhai awdurdodau lleol. Nid yw'n hawdd asesu graddau'r canlyniadau posibl i economïau lleol, gan gynnwys y rheini sy'n dibynnu'n drwm ar dwristiaeth. Byddai risg y gallai effaith economaidd negyddol eiddo sy'n peidio â gweithredu wrthbwyso neu ragori ar gyfraniad cynyddol y rhai sy'n cynyddu eu gweithgarwch gosod. Gallai fod effaith hefyd ar atyniad Cymru fel ardal ar gyfer buddsoddi mewn twristiaeth.
- 7.51 O ran Opsiwn 2, gallai fod costau gweinyddol uwch i awdurdodau lleol. Byddai angen i awdurdodau ystyried amrywiaeth o ffactorau, gan gynnwys cyd-destun a blaenoriaethau lleol, wrth benderfynu sut i ddefnyddio eu disgresiwn o ran codi premiwm y dreth gyngor a rhoi unrhyw ddisgowntiau.

7.52 Byddai proses gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio i raddio pob llety hunanddarpar ar gyfer y dreth gyngor yn faich gweinyddol sylweddol. Byddai angen ystyried amserlen graeddadwy ar gyfer ymarfer o'r fath ymhellach.

### **Crynodeb o'r opsiynau**

7.53 Byddai gwneud dim yn golygu na fyddai unrhyw newidiadau i'r meini prawf presennol a ddefnyddir i ddosbarthu eiddo hunanddarpar at ddibenion trethiant lleol, ac felly ni fyddai'n cyfrannu at amcanion polisi sefydledig Llywodraeth Cymru a'r Cytundeb Cydweithio. Felly, nid Opsiwn 1 yw'r dull a ffeirir.

7.54 Byddai Opsiwn 3 yn tanseilio hyn sydd wedi bod yn sail hirsefydlog i drethiant lleol, yn ymwneud â sut y defnyddir eiddo. Ystyrir nad yw wedi'i dargedu'n ddigonol ac y gallai arwain at ganlyniadau nad oeddent wedi'u rhag-weld. Byddai angen ystyried yn drylwyr y goblygiadau posibl i'r system dreth leol, y diwydiant twristiaeth a chymunedau lleol, ar sail ymgynghoriad pellach. Ni fyddai busnesau hunanddarpar gwirioneddol yn cael y cyfle i addasu eu modelau gweithredu i fodloni meini prawf gosod diwygiedig. Felly, nid Opsiwn 3 yw'r dull a ffeirir.

7.55 Mae cynyddu'r meini prawf gosod, yn unol ag Opsiwn 2, yn taro cydbwysedd rhwng yr amcanion polisi sefydledig a chydabyddiaeth o'r budd sylweddol y mae busnesau hunanddarpar yn ei roi i gymunedau lleol a'r diwydiant twristiaeth, os ydynt yn cael eu defnyddio am o leiaf hanner y flwyddyn. Cydnabyddir nad yw rhai busnesau dilys ar hyn o bryd yn bodloni'r meini prawf uwch ar gyfer y diwrnodau y gosodwyd yr eiddo mewn gwirionedd, a'u bod o'r farn y gallai fod yn anodd gwneud hynny. Fodd bynnag, ystyrir hefyd ei bod yn rhesymol disgwyl i fusnesau dilys fabwysiadu model gweithredu hyblyg sy'n gwneud y defnydd mwyaf a'r cyfraniad economaidd mwyaf am gymaint o'r flwyddyn â phosibl.

7.56 Dylid ystyried yr her hon yng nghyd-destun effaith arfaethedig yr amcan polisi ehangach, ynghyd â'r gyfres ehangach o gamau gweithredu o fewn y dull tair elfen, er mwyn lleihau nifer yr ail gartrefi mewn rhannau o Gymru. Lle mae perchnogion ail gartrefi yn gweithredu'n achlysurol ac yn achlysurol o fewn y sector hunanddarpar, maent yn cystadlu'n uniongyrchol â'r un busnesau dilys hyn. Bydd lleihau nifer yr ail gartrefi sy'n cael eu gweithredu yn y sector yn golygu bod y galw am lety hunanddarpar yn sgil hynny yn cael ei ganoli ar fusnesau dilys, gan gynyddu'r tebygolrwydd y gellir bodloni'r meini prawf uwch.

7.57 Cyhoeddwyd y dull a ddisgrifiwyd gan Opsiwn 2 gan Lywodraeth Cymru ar 2 Mawrth 2022, a chyhoeddwyd y ddeddfwriaeth ddrafft ar gyfer ymgynghori technegol, gan egluro y bydd y newidiadau'n cael effaith ymarferol o 1 Ebrill 2023. Mae hyn wedi rhoi cyfle i berchnogion eiddo ystyried eu hopsiynau o ran defnyddio eu heiddo, a chymryd unrhyw gamau a ddymunir dros y flwyddyn cyn i'r newidiadau ddod i rym.

7.58 Opsiwn 2, felly, yw'r opsiwn a ffeirir.



- 7.59 Wrth ystyried goblygiadau'r penderfyniad hwn, ni ddylid tybio y bydd awdurdodau lleol yn mabwysiadu'r uchafswm uwch ar gyfer premiwm y dreth gyngor a gaiff ei alluogi o 1 Ebrill 2023. Mae'r pwerau wedi bod ar gael ers 2016 ac ar hyn o bryd tri awdurdod lleol sy'n cymhwyso'r premiwm uchaf presennol o 100% i ail gartrefi. Bydd awdurdodau lleol unigol yn penderfynu a ddylid defnyddio premiwm, ar ba lefel i'w gymhwyso a phryd i'w gymhwyso neu ei newid. Wrth wneud y penderfyniadau hyn, bydd angen i awdurdodau lleol asesu'r effeithiau posibl ar unigolion, cymunedau a'r economi leol.
- 7.60 Cydnabyddir bod ambell eiddo wedi'i gyfyngu gan amodau cynllunio sy'n ei atal rhag gael ei ddefnyddio'n barhaol fel prif breswylfa person. Bydd Llywodraeth Cymru, felly, yn ymchwilio i weld a ellir gwneud diwygiadau i Reoliadau'r Dreth Gyngor (Eithriadau rhag Symiau Uwch) (Cymru) 2015 i ddarparu ar gyfer eithrio eiddo o'r fath rhag premiwm y dreth gyngor.

## 8 Dyletswyddau

- 8.1 ***Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015***. Nod y ddeddfwriaeth yw cefnogi cynaliadwyedd cymunedau lleol drwy annog mwy o ddefnydd o eiddo i gynyddu'r budd economaidd i'r ardal leol, neu drwy sicrhau bod mwy o dai ar gael i bobl leol. Os na fydd yn cael ei ddefnyddio'n ddigonol, bydd eiddo'n atebol am y dreth gyngor, gan sicrhau bod ei berchnogion yn cyfrannu at gost gwasanaethau cyhoeddus lleol. Bydd y polisi'n cyfrannu at yr amcanion llesiant canlynol: Cymru ffyniannus, Cymru fwy cyfartal, Cymru o gymunedau cydlynus.
- 8.2 ***Confensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn***. Ni nodwyd unrhyw effaith benodol ar hawliau plant.
- 8.3 ***Y Gymraeg***. Nid oes unrhyw effaith uniongyrchol ar y cyfleoedd i ddefnyddio'r Gymraeg nac o ran trin yr iaith yn gyfartal wedi'i nodi mewn perthynas a'r ddeddfwriaeth hon. Cydnabyddir bod gan rai ardaloedd lle mae cyfran uchel o siaradwyr Gymraeg nifer uchel o dai sy'n ail gartrefi neu'n gartrefi gwyliau hunanddarpar. Gallai'r ddeddfwriaeth gael effaith ar y cymunedau hyn, o'i defnyddio ar y cyd â'r mesurau eraill a nodir yn y dull tair elfen.
- 8.4 ***Cydraddoldeb***. Ni nodwyd effeithiau penodol, boed gadarnhaol neu negyddol, ar bobl sy'n rhannu nodwedd warchoddedig (fel y'i pennir gan Ddeddf Cydraddoldeb 2010) . Mae arolwg o weithredwyr y cyfeirir atynt yn y dadansoddiad opsiynau yn awgrymu bod menywod, yn enwedig y rhai sydd â chyfrifoldebau gofalu, a phobl sydd wedi ymddeol, yn cael eu gorgynrychioli o fewn y sector. Fodd bynnag, nid yw'n glir y byddai gweithredwyr o'r fath yn llai abl i osod eu heiddo am fwy o'r flwyddyn nag eraill. Nid oes tystiolaeth gadarn ar gael yn hyn o beth.
- 8.5 ***Y sector gwirfoddol***. Ni nodwyd unrhyw effaith benodol ar y sector gwirfoddol.

## **9 Asesiad cystadleuaeth**

- 9.1 Mae prawf hidlo cystadleuaeth wedi'i gynnal ar Orchymyn 2022 ac ystyrir bod y risg o effaith andwyol sylweddol ar gystadleuaeth yn isel. Mae'r meini prawf gosod yr un mor berthnasol i bob eiddo a ddosberthir yn llety hunanddarpar yng Nghymru. Cydnabyddir efallai na fydd rhai busnesau unigol yn y sector hunanddarpar yn gallu bodloni'r meini prawf gosod newydd. Gall busnesau o'r fath ddewis mabwysiadu model busnes gwahanol, cau eu busnes neu barhau i weithredu a bod yn atebol am y dreth gyngor. Nid yw'n bosibl rhag-weld nifer y busnesau y gallai hyn effeithio arnynt fel hyn na sut y gallai pob un ymateb.

## **10 Adolygu ar ôl gweithredu**

- 10.1 Bydd Llywodraeth Cymru yn monitro effaith y ddeddfwriaeth drwy barhau i ddadansoddi data ar nifer yr ail gartrefi ac eiddo hunanddarpar, gan geisio mewnwelediad pellach i batrymau defnydd, a thrwy ymgysylltu â rhanddeiliaid.