Llywodraeth Cymru
Welsh Government

**Rhif: WG42335**

Llywodraeth Cymru

# Ymgynghoriad – crynodeb o'r ymateb

# Ardrethi Annomestig

Pennu'r Cyfraddau Datgyfalafu ar gyfer Ailbrisio Ardrethi Annomestig yn 2023

Awst 2021

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Saesneg.

This document is also available in English.

OGL © Hawlfraint y Goron ISBN Digidol 978-1-80195-849-3

## Trosolwg

Mae'r ddogfen hon yn rhoi crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar 'Pennu'r Cyfraddau Datgyfalafu ar gyfer Ailbrisio Ardrethi Annomestig 2023'.

## Camau i'w Cymryd

Mae'r ddogfen hon er gwybodaeth yn unig.

## Rhagor o wybodaeth a dogfennau cysylltiedig

Mae fersiynau print bras, Braille ac iaith amgen o'r ddogfen hon ar gael ar gais.

## Manylion cyswllt

I gael rhagor o wybodaeth:

Y Gangen Polisi Ardrethi Annomestig
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Email: LGFR.Ymgyngoriadau@llyw.cymru

## Copïau Ychwanegol

Cyhoeddir y crynodeb hwn o'r ymateb a chopïau o'r holl ddogfennau ymgynghori ar ffurf electronig yn unig a gellir eu gweld ar wefan Llywodraeth Cymru.

Linc i'r dogfennau ymgynghori: Pennu cyfraddau datgyfalafu i Gymru ar gyfer Ailbrisio Ardrethi Annomestig yn 2023

## Cynnwys

Cyflwyniad .... 4
Y Cynigion .... 5
Ymgysylltu .... 5
Trosolwg o'r Ymatebion .... 5
Crynodeb o'r Ymatebion .... 5
Y Camau Nesaf .... 9
Atodiad A: Rhestr o'r Ymatebwyr .... 11

# Cyflwyniad

1. Mae ailbrisio eiddo annomestig yn digwydd bob pum mlynedd fel arfer, a'r bwriad oedd cynnal yr ailbrisiad nesaf yn 2022. Penderfynodd Llywodraeth Cymru symud yr ailbrisiad nesaf i 2023, o ystyried effaith economaidd pandemig y Coronafeirws.

2. Prif ddiben ailbrisio, a’r broses gysylltiedig o bennu’r lluosydd, yw addasu atebolrwydd eiddo o'i gymharu ag eraill o fewn y sylfaen drethi ardrethi annomestig (NDR). Mae hyn yn sicrhau bod yr atebolrwydd ardrethi'n cael ei rhannu’n deg rhwng trethdalwyr a’i fod wedi’i seilio ar werthoedd rhentu cyfredol. Ym mhob ailbrisiad, rhoddir gwerth ardrethol newydd i bob eiddo. Caiff y lluosydd ei ailosod gan Lywodraeth Cymru i sicrhau y gall y sylfaen drethi gynhyrchu'r un lefel o gyllid, yn fras, ar ôl ailbrisio ag o'r blaen.

3. Mae paratoadau ar y gweill ar gyfer rhestrau ardrethu newydd i'w rhoi ar waith yng Nghymru o 1 Ebrill 2023. Asiantaeth y Swyddfa Brisio sy'n gyfrifol am lunio a chyhoeddi'r rhestrau ardrethu a bydd yn sicrhau bod pob eiddo annomestig yn cael gwerth ardrethol newydd a fydd wedi’i seilio ar ei werth rhent blynyddol amcangyfrifedig ar y Dyddiad Prisio Blaenorol (AVD) ar 1 Ebrill 2021. Mae’r Asiantaeth yn annibynnol ar Lywodraeth Cymru.

4. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn defnyddio tri dull ar gyfer cyfrifo gwerth ardrethol eiddo annomestig, yn dibynnu ar y dystiolaeth sydd ar gael. Mae'r ymgynghoriad hwn yn ymwneud â nodwedd o un o'r dulliau, Sail y Contractwr. Asesir y rhan fwyaf o eiddo gan ddefnyddio gwybodaeth am rent. Defnyddir Sail y Contractwr ar gyfer eiddo arbenigol lle nad oes fawr ddim tystiolaeth uniongyrchol ar gael, os o gwbl, o renti gwirioneddol. Mae tua 6,000 o eiddo annomestig yng Nghymru yn cael eu prisio gan ddefnyddio Sail y Contractwr. Mae'r eiddo hyn yn cynnwys cyfleustodau, ysgolion, ysbytai, diwydiant trwm, gorsafoedd tân a heddlu, a meysydd awyr, ymhlith eraill.

5. Mae'r gyfradd ddatgyfalafu yn rhan allweddol o Sail y Contractwr. Mae'n ffigur canran a ddefnyddir i drosi gwerth cyfalaf eiddo yn werth rhent blynyddol. Mae'n sicrhau bod costau a manteision bod yn berchen ar eiddo, o'u cymharu â rhentu eiddo, yn cael eu hystyried wrth gyfrifo gwerth ardrethol yr eiddo.

6. Roedd yr ymgynghoriad yn ceisio barn ynghylch a ddylid rhagnodi cyfradd ddatgyfalafu mewn deddfwriaeth, faint o gyfraddau y dylid eu rhagnodi a sut y dylid cyfrifo'r gyfradd neu'r cyfraddau. Roedd yr ymgynghoriad yn ymwneud â Chymru yn unig.

## Y Cynigion

7. Roedd yr ymgynghoriad yn canolbwyntio ar y tri dull prisio posibl a ddefnyddiwyd ar gyfer cyfrifo gwerth ardrethol eiddo, nifer y cyfraddau y dylid eu rhagnodi, y cyfraddau priodol ar gyfer Ailbrisio 2023, a'r posibilrwydd o gyfradd ddatgyfalafu gyffredinol ar gyfer ailbrisiadau yn y dyfodol.

## Ymgysylltu

8. Gwahoddwyd sylwadau fel rhan o gyfnod ymgynghori 12 wythnos a ddechreuodd ar 24 Awst 2021 ac a ddaeth i ben ar 16 Tachwedd 2021. Cyhoeddwyd yr ymgynghoriad ar y tudalennau ymgynghori ar wefan Llywodraeth Cymru. Roedd modd i'r ymatebwyr gyflwyno eu barn a'u sylwadau ar bapur, drwy e-bost neu ar-lein, ac yn Gymraeg neu yn Saesneg.

## Trosolwg o'r Ymatebion

9. Cafwyd cyfanswm o chwe ymateb i'r ymgynghoriad; roedd pump o'r ymatebion hyn gan gyrff cynrychioliadol ac roedd un ymateb cyffredinol gan unigolyn, ond nid oedd yn ymwneud yn benodol â'r cynigion a nodwyd yn yr ymgynghoriad.

10. Ceir rhestr lawn o'r ymatebwyr yn adran 4.

## Crynodeb o'r Ymatebion

11. Bwriedir i'r ddogfen hon fod yn grynodeb o'r ymatebion a ddaeth i law. Nid yw'n ceisio nodi pob pwynt a wnaed gan yr ymatebwyr, ond yn hytrach mae'n tynnu sylw at y prif themâu.

### C1. A ydych yn cytuno y dylai Llywodraeth Cymru barhau i bennu'r cyfraddau datgyfalafu a ddefnyddir yn y prisiadau ar Sail y Contractwr?

#### Ymatebion

12. Roedd yr ymatebwyr yn cytuno â'r cynnig mewn egwyddor, gyda rhai'n dweud ei fod yn osgoi'r angen am ymgyfreitha a oedd yn nodwedd o gyfraddau datgyfalafu cyn iddynt gael eu rhagnodi. Mae'r dull yn safoni'r dull o drosi gwerth cyfalaf i werthoedd rhent ac yn cael gwared ag unrhyw ansicrwydd ynglŷn â'r cyfraddau a ddefnyddir.

13. Dywedodd nifer o'r ymatebwyr mai'r allwedd i ragnodi yw bod cyfraddau'n cael eu gosod yn deg yng nghyd-destun cyfraith achosion sy'n bodoli eisoes.

14. Gwnaed y pwynt bod rhinweddau i barhau i ragnodi cyfraddau datgyfalafu, yn amodol ar ymgynghoriad priodol. Gallai hyn gynnwys adolygiad gan gorff annibynnol er mwyn i'r cyfraddau adlewyrchu gwerthoedd cywir.

15. Mynegwyd pryderon y gallai parhau i ragnodi'r un cyfraddau, heb ymgynghori sylweddol a mewnbwn technegol, arwain at gyfraddau sy'n bell o'r ddamcaniaeth berthnasol ynglŷn â'r farchnad a'r cyfraddau.

16. Awgrymwyd hefyd y dylai'r fethodoleg a ddefnyddir wrth ddewis y cyfraddau gael ei nodi'n glir fel y gall pawb weld sut yr aethpwyd ati ac a yw'n deg i drethdalwyr o ran hereditamentau a brisir drwy Sail y Contractwr yn ogystal ag i drethdalwyr y mae eu heiddo yn cael ei brisio drwy ddulliau eraill.

**Casgliad**

17. Y defnydd o gyfraddau datgyfalafu rhagnodedig ar Sail Brisio'r Contractwr oedd y dull a ffefrir ymhlith y rhan fwyaf o'r ymatebwyr.

## C2. A ydych yn cytuno y dylai Llywodraeth Cymru barhau i ragnodi dwy gyfradd ddatgyfalafu yng Nghymru?

**Ymatebion**

18. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cytuno y dylai Llywodraeth Cymru barhau i ragnodi dwy gyfradd ddatgyfalafu.

19. Dywedwyd bod y system bresennol wedi gweithio'n dda a'i bod yn cael ei deall yn eang. Dywedodd yr ymatebydd, er bod lle i fwy na dwy gyfradd ddatgyfalafu, y byddai'n golygu archwilio mwy ar y system.

20. Dywedodd ymatebwyr pe bai un gyfradd ddatgyfalafu yn cael ei defnyddio, y byddai hyn yn rhoi baich ar y pwrs cyhoeddus ac yn gwneud y dull yn llai dibynadwy.

21. Awgrymwyd hefyd y dylai unrhyw newidiadau i'r system gael eu seilio ar dystiolaeth ac y dylent fod er budd ehangach y cyhoedd.

**Casgliad**

22. Dylai Llywodraeth Cymru barhau i ragnodi dwy gyfradd ddatgyfalafu ar gyfer yr ailbrisio arfaethedig a pharhau i ystyried rhinweddau polisi cyffredinol yn y tymor hwy.

## C3. A oes gennych unrhyw safbwyntiau ar y dulliau o bennu cyfraddau datgyfalafu (gan gynnwys unrhyw awgrymiadau ar gyfer dulliau amgen), ar yr ystod o werthoedd a gynhyrchir gan bob dull, neu ar rinweddau, neu fel arall, pob dull?

### Ymatebion

23. Ymdriniodd un ymatebydd â'r dull o gymharu â chynnyrch buddsoddi mewn eiddo (diwydiannol). Dywedodd mai rhesymeg Sail y Contractwr yw nad oes unrhyw dystiolaeth yn bodoli o ran y farchnad agored. Mynegwyd pryderon ynghylch defnyddio dadansoddiad o brisiau gwerthu o farchnad wahanol i gostau adeiladu a fabwysiadwyd ar gyfer eiddo arbenigol.

24. Awgrymwyd hefyd, oherwydd yr anawsterau a'r ansicrwydd a grëwyd gan COVID19, ynghyd â'r costau adeiladu uwch a achoswyd gan gyfyngiadau COVID-19 ac anawsterau cyflenwi sy'n codi, y dylid ystyried lleihau'r brif gyfradd ddatgyfalafu i 3.25%.

25. Roedd yn well gan un o'r ymatebwyr y dull ‘cost sicrhau cyfalaf drwy fenthyca’.

26. Ystyrid nad oedd dull buddsoddi Arenillion Eiddo yn briodol gan nad yw'n adlewyrchu gwir natur y rhagdybiaeth fel y disgrifir mewn cyfraith achosion.

### Casgliad

27. Bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried yr holl ffactorau, gan gynnwys y newidiadau mewn costau adeiladu, wrth bennu'r gyfradd briodol.

## C4. A ydych yn cytuno â dull arfaethedig Llywodraeth Cymru o bennu cyfraddau datgyfalafu yng Nghymru?

### Ymatebion

28. Awgrymwyd bod rhagnodi unrhyw agwedd ar brisio yn debygol o fod yn wahanol i’r bwriadau polisi gwreiddiol a nodwyd mewn deddfwriaeth. Cydnabuwyd y gallai rhagnodi hefyd roi sicrwydd ac eglurder i drethdalwyr lle gallai trafodaethau cymhleth a hirfaith, fesul achos, arwain fel arall at gost weinyddol fawr, oedi ac ymgyfreitha posibl.

29. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn cytuno â dull arfaethedig Llywodraeth Cymru o bennu cyfraddau datgyfalafu yng Nghymru cyn belled ag nad oedd yn effeithio'n annheg ar rai sectorau.

**Casgliad**

30. Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i bennu cyfraddau datgyfalafu yn unol â'r dull arfaethedig.

## C5. Beth yw eich barn am fabwysiadu polisi cyffredinol ar gyfer pennu cyfraddau datgyfalafu yng Nghymru ar gyfer ailbrisiadau yn y dyfodol?

**Ymatebion**

31. Dywedodd un ymatebydd y gallai hyn achosi anawsterau gan y gallai leihau hyblygrwydd a'r gallu i adlewyrchu'n llawn yr holl ffactorau sy'n bwydo i mewn i bennu'r cyfraddau datgyfalafu.

32. Awgrymwyd hefyd y gallai diffinio rheolau penodol ar gyfer rhagnodi'r gyfradd ddatgyfalafu ar gyfer ailbrisiadau yn y dyfodol olygu bod Sail y Contractwr yn cyd-fynd yn llai â'r bwriadau polisi gwreiddiol a nodwyd mewn deddfwriaeth.

33. Dywedwyd na fyddai polisi cyffredinol yn addasu i amodau'r farchnad ac y byddai'n dileu'r gallu i Lywodraeth Cymru addasu'r cyfraddau i adlewyrchu amgylchiadau penodol.

34. Dim ond un ymatebydd oedd o blaid polisi cyffredinol, yn amodol ar ymgynghoriad cyhoeddus priodol a mewnbwn gan randdeiliaid, gan y byddai'n lleihau gwaith gweinyddol ac yn rhoi rhywfaint o sicrwydd.

**Casgliad**

35. Bydd angen i Lywodraeth Cymru ddadansoddi ac ystyried ymhellach cyn penderfynu a yw polisi cyffredinol yn briodol.

## C6. Hoffem glywed eich safbwyntiau ar yr effaith y byddai'r cynigion hyn yn eu cael ar y Gymraeg, yn benodol ar gyfleoedd pobl i ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.  Beth, yn eich barn chi, fyddai'r effeithiau? Sut y gellid cynyddu'r effeithiau cadarnhaol, neu liniaru'r effeithiau negyddol?

**Ymatebion**

36. Dewisodd y rhan fwyaf o ymatebwyr beidio â gwneud sylwadau. Dywedodd y rhai a wnaeth sylwadau na fyddai'r cynigion yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg nac ar y defnydd ohoni.

**Casgliad**

37. Ni chodwyd unrhyw bryderon y byddai'r cysyniadau a gynigiwyd yn yr ymgynghoriad yn effeithio'n andwyol ar y Gymraeg.

### C7. Esboniwch hefyd sut rydych yn credu y gellid ffurfio’r polisi arfaethedig neu ei newid er mwyn cael effeithiau cadarnhaol neu ragor o effeithiau cadarnhaol, ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg gan beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg; a pheidio â chael effeithiau andwyol, ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg heb drin y Gymraeg yn llai ffafriol na’r Saesneg.

**Ymatebion**

38. Dewisodd y rhan fwyaf o ymatebwyr beidio â gwneud sylwadau. Dywedodd y rhai a wnaeth sylwadau na fyddai'r cynigion yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg nac ar y defnydd ohoni.

**Casgliad**

39. Ni chodwyd unrhyw bryderon y byddai'r cysyniadau a gynigiwyd yn yr ymgynghoriad yn effeithio'n andwyol ar y Gymraeg.

### C8. Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os oes gennych unrhyw bwyntiau pellach yn ymwneud â'r ymgynghoriad hwn nad ydym wedi mynd i'r afael â nhw yn benodol, defnyddiwch y blwch hwn i roi gwybod inni.

**Ymatebion**

40. Ni chodwyd unrhyw bwyntiau o dan y cwestiwn hwn.

## Y Camau Nesaf

41. Defnyddir yr ymatebion i'r ymgynghoriad i lywio'r broses o bennu cyfraddau datgyfalafu ar gyfer ailbrisiad 2023 a ragnodir mewn deddfwriaeth.

42. Bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried y pwyntiau ehangach a godwyd gan ymatebwyr fel rhan o'r broses ehangach o lunio polisi ar ardrethi annomestig.

43. Hoffem ddiolch i bawb a roddodd o’u hamser i ymateb i’r ymgynghoriad. Roedd eich barn yn bwysig o ran llywio'r penderfyniadau ar bennu'r cyfraddau datgyfalafu ar gyfer Cymru.  Rydym yn ddiolchgar am eich cyfraniadau.

## Atodiad A: Rhestr o'r Ymatebwyr

Cafwyd ymatebion gan y canlynol:

Dienw
Cymdeithas Diwydiant Petrolewm y DU
Syrfewyr Siartredig Farebrother
Avison Young
Cymdeithas y Syrfewyr Ardrethu (RSA)
Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS)