

Agenda – Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Lleoliad:	I gael rhagor o wybodaeth cysylltwch a:
Fideogynhadledd drwy Zoom	Manon George
Dyddiad: Dydd Mercher, 9 Mawrth 2022	Clerc y Pwyllgor
Amser: 08.45	0300 200 6565
	SeneddTai@senedd.cymru

Rhag-gyfarfod anffurfiol (08.45 – 09.00)

- 1 Cyflwyniad, ymddiheuriadau, dirprwyon a datgan buddiannau**
- 2 Ymchwiliad i ail gartrefi: sesiwn dystiolaeth 5 – y Gymraeg**
(09.00 – 10.00) (Tudalennau 1 – 63)
Ruth Richards, Prif Weithredwr, Dyfodol i'r Iaith
Mabli Siriol Jones, Cadeirydd Cymdeithas yr Iaith
Lowri Williams, Uwch-swyddog Polisi, Comisiynydd y Gymraeg
Yr Athro Rhys Jones, Adran Daearyddiaeth a Gwyddorau Daear, Prifysgol
Aberystwyth
Break (10.00 – 10.10)
- 3 Ymchwiliad i ail gartrefi: sesiwn dystiolaeth 6 – perchenogion ail gartrefi**
(10.10 – 10.40) (Tudalennau 64 – 79)
Jonathan Morrison, yn cynrychioli grŵp Home Owners of Wales
Break (10.40 – 10.50)
- 4 Ymchwiliad i ail gartrefi: sesiwn dystiolaeth 7 – landlordiaid a grwpiau cymunedol**
(10.50 – 11.50) (Tudalennau 80 – 114)
Keith Henson, Hwylusydd Tai Gwledig, Barcud
Ffrancon Williams, Prif Weithredwr, Adra
Shan Lloyd Williams, Prif Weithredwr, Grŵp Cynefin
Karen Holt, Partneriaeth Tai Bro Machno



Douglas Haig, Cyfarwyddwr Anweithredol, Cymdeithas Genedlaethol y
Landlordiaid Preswyl

5 Papurau i'w nodi

(Tudalen 115)

5.1 Llythyr gan y Gweinidog Newid Hinsawdd ynghylch Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

(Tudalennau 116 – 118)

5.2 Llythyr gan y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad at y Gweinidog Newid Hinsawdd ynghylch Offerynnau Statudol a wnaed o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

(Tudalennau 119 – 121)

5.3 Llythyr gan y Cwnsler Cyffredinol a Gweinidog y Cyfansoddiad ynghylch LCM y Bil Etholiadau

(Tudalennau 122 – 123)

5.4 Llythyr gan y Pwyllgor Plant, Pobl Ifanc ac Addysg at holl Gadeiryddion y Pwyllgorau ynghylch ymgysylltu â phlant a phobl ifanc

(Tudalennau 124 – 153)

5.5 Llythyr gan Cladiators Cymru ynghylch diogelwch tân

(Tudalennau 154 – 157)

5.6 Llythyr gan Teithio Ymlaen mewn perthynas â safleoedd Sipsiwn a Theithwyr

(Tudalennau 158 – 160)

5.7 Llythyr gan Brif Weithredwr Senedd Cymru at Gadeirydd y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus a Gweinyddiaeth Gyhoeddus ynghylch defnydd o'r acronym B.A.M.E. gan Gomisiwn y Senedd

(Tudalennau 161 – 162)

6 Cynnig o dan Reol Sefydlog 17.42 (ix) i benderfynu gwahardd y cyhoedd o weddill y cyfarfod

7 Ymchwiliad i ail gartrefi – trafod y dystiolaeth a ddaeth i law o dan eitemau 2, 3 a 4.

8 Trafod y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol (Rhif 4) ar gyfer y Bil Diogelwch Adeiladau.

(12.00 – 12.15)

(Tudalennau 163 – 167)

9 Trafod yr adroddiad drafft ar y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol ar gyfer y Bil Diogelwch Adeiladau

(12.15 – 12.30)

(Tudalennau 168 – 176)

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon



DYFODOL I'R IAITH

SYLWADAU AR GYFER:

YMCHWILIAD I AIL GARTREFI

PWYLLGOR LLYWODRAETH LEOL A THAI

Ionawr 2022

Cyswllt:

Ruth Richards

Prif Weithredwr

Dyfodol i'r iaith

Mae Dyfodol i'r iaith yn fudiad amhleidiol sy'n gweithredu er lles yr iaith Gymraeg. Nod y mudiad yw dylanwadu drwy ddulliau cyfansoddiadol ar sylwedd a chynnwys polisïau cyhoeddus a deddfwriaeth er mwyn hybu twf a ffyniant y Gymraeg ym mhob maes polisi. Bydd yn gweithredu er budd Cymru a'i phobl, gan ennill cefnogaeth a pharch i'r iaith a sicrhau bod y Gymraeg yn fater byw ar yr agenda gwleidyddol.

Croesawn y cyfle hwn i rannu ein sylwadau ar ail gartrefi gyda'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai.

Cefndir: Adroddiad Dr Simon Brooks, Ail gartrefi: datblygu polisïau newydd yng Nghymru

Cytunwn â, a byddwn yn argymhell holl ganfyddiadau ac argymhellion yr adroddiad hwn. Cytunwn â Dr Brooks fod angen mynd i'r afael â'r broblem drwy gyfuniad o bolisïau cynllunio uniongyrchol, anuniongyrchol a pholisïau trethiannol.

Byddwn yn pwysleisio'r angen brys i weithredu Argymhelliad 12, sef, "sefydlu Comisiwn i wneud argymhellion am ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol." Byddai hyn yn fodd i sefydlu'r cyswllt hollbwysig rhwng polisi tai a strategaeth y Llywodraeth mewn perthynas â'r iaith Gymraeg.

Sylwadau Dyfodol i'r iaith

Mae Llywodraeth Cymru (LIC) yn ymgynghori ar hyn o bryd ar nifer o ddewisiadau polisi ar sut i leihau nifer tai gwyliau ac ail gartrefi mewn cymunedau Cymraeg. Heb os nac oni bai, dyma un o'r bygythiadau mwyaf i'r Gymraeg fel iaith gymunedol a chredwn y byddai colli'r cyswllt hanfodol rhwng iaith a chymuned yn cynrychioli ergyd i'r Gymraeg a holl ymdrechion y Llywodraeth i'w hadfywio. Afraid dweud bod hon yn sefyllfa sydd, i bob pwrpas, yn gwadu cartrefi i bobl leol yn eu cymunedau eu hunain ac felly'n ergyd yn erbyn cyfiawnder cymdeithasol yn ogystal.

Wrth bwysleisio drachefn yr angen i fwrw ymlaen gydag argymhellion Dr Brooks, nodir isod ein sylwadau pellach fel mudiad ynglŷn â gweithredu ar fyrder er mwyn mynd i'r afael â'r broblem. Cynigir hefyd gynllun arfaethedig er mwyn sicrhau modd i'r diwydiant ymwelwyr allu cyfrannu'n uniongyrchol at anghenion tai ac economaidd y cymunedau rheiny sydd dan gymaint o fygythiad yn sgil ail gartrefi.

Nodwn yn ogystal bod rhaid i'r Llywodraeth weithio'n draws adrannol a thraws bwyllgorol er mwyn sicrhau'r canlyniadau cadarnaf posib mewn perthynas â sefyllfa mor gymhleth a dyrys.

1 Angen Buddsoddi

Er mwyn mynd i'r afael o ddifrif ag argyfwng cartrefi mewn ardaloedd lle mae'r Gymraeg yn iaith gymdeithasol fyw, bydd angen buddsoddi cyhoeddus sylweddol. Un o brif achosion yr argyfwng yw'r pwysau allanol, sef gallu pwrcasu cryfach pobl o ganolfannau trefol (yn Lloegr yn bennaf). Adlewyrchiad yw hyn yn ei dro o anghyfartaledd ffyniant economaidd.

Rhaid cyfaddef bod y galw ar y pwrs cyhoeddus o amryw gyfeiriadau yn drwm ac y bydd y realiti hyn yn parhau. Mae Dyfodol i'r iaith yn argymhell dull newydd* o ddefnyddio'r diwydiant ymwelwyr i greu ffrwd incwm ychwanegol i'w defnyddio'n bennaf er mwyn darparu cartrefi i bobl leol ond hefyd i rai datblygiadau eraill.

2 Ffynhonnell Newydd o Gyllid

Mae Dyfodol felly yn galw ar Lywodraeth Cymru i glustnodi £200mn o gyfalaf i'w wario'n bennaf yn yr ardaloedd gorllewinol (Môn, Gwynedd, Ceredigion, Sir Benfro a Chaerfyrddin) lle mae argyfwng tai ar ei fwyaf dwys a'r effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg i'w theimlo gryfaf. A siarad yn fras, fe alluogai hyn i 800 o gartrefi gael eu prynu neu eu hadeiladu.

Byddai'r tai yma'n cael eu defnyddio mewn dwy ffordd

- Cyfran yn **gartrefi cymdeithasol** i ateb y galw lleol, gyda opsiwn rhan-berchnogaeth i'r rhai a ddymunai hynny
- Cyfran yn **dai gwyliau** mewn perchnogaeth gyhoeddus

Byddai'r elw o'r ail gategori yn cael ei ddefnyddio i greu cronfa i sybsideiddio'r cartrefi cymdeithasol a/neu i hyrwyddo datblygiadau o fudd i'r gymdeithas leol ac i'r rhanbarth gorllewinol yn gyffredinol.

Cwestiwn i'w benderfynu yw pa gorff a fyddai'n gyfrifol am oruchwylio'r gwaith yma. Mae'r posibilïadau yn cynnwys

- Consortïwm o'r siroedd perthnasol
- Prosiect Arfor, sydd i'w ddatblygu ymhellach dros y blynyddau nesaf
- *Unnos*, y corff y mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu ei sefydlu maes o law i ddarparu tai

Yn y dyfodol, gellid ystyried trosglwyddo'r stoc dai yma i berchnogaeth cwmnïau cymunedol, fel y trosglwyddwyd stoc tai cyngor i gymdeithasau tai ond yn y tymor byr a chanolig mae'n bwysig rheoli'r cynllun gan y sector cyhoeddus.

Gweithredu Prydlon

1 Rydyn-ni'n galw ar LIC i gomisynu astudiaeth fanwl, a hynny ar frys, i botensial ac agweddau ymarferol y bras-gynllun uchod. Dylai fod modd cyhoeddi canlyniadau astudiaeth o'r fath erbyn Pasg 2022 er mwyn symud ymlaen wedyn i'w roi mewn gweithrediad

2 Yn y cyfamser, mae'n bwysig peidio gohirio. Tra bod y syniad yn cael ei archwilio a than iddo ddwyn ffrwyth, dylid darparu adnoddau digonol i awdurdodau lleol ymyrryd yn y farchnad, drwy brynu ac adnewyddu neu godi tai newydd fel sy'n addas.

3 Rydyn-ni'n llwyr gefnogol i argymhellion adroddiad Simon Brooks ac yn edrych ymlaen at weld eu gweithredu'n llawn.

Nodyn

*Lansiwyd y syniad y llynedd mewn erthyglau gan Cynog Dafis yn *Golwg* a'r *Western Mail* – (gweler yr Atodiad isod). Yn dilyn hynny, cafwyd ar ddeall bod Llywodraeth Cymru yn eu hystyried

Atodiad 1

Troi Tai Gwyliau yn Ased Cymreig

Daeth yr argyfwng cartrefu yn y Fro Gymraeg yn destun trafod tanllyd a'r galw am weithredu effeithiol i'w thaclo yn daer. Gadewch i ni'n atgoffa'n hunain o rai o elfennau'r argyfwng.

- Incwm isel cyfartalog pobl leol yn peri eu bod yn cael eu prisio allan o'r farchnad
- Nifer cynyddol o dai yn mynd yn ail gartrefi – ar y cyfan i bobl o ganolfannau trefol
- Gwanhau economïau a hoen cymunedol
- Gwanhau'r Gymraeg drwy broses o ddisodli'r boblogaeth frodorol
- Rheolaeth ar y diwydiant ymwelwyr a'r elw ohono yn cael eu sugno allan o ddwylo pobl a chymunedau lleol

O'r diwedd cafwyd cyfres o flaengareddau gan awdurdodau cyhoeddus i fynd i'r afael â'r broblem: codi treth uwch ar ail gartrefi; codi cartrefi cymdeithasol a chyfran uwch o dai "fforddiadwy"; prynu tai gan Gyngor Gwynedd i'w gosod i bobl leol; galw am yr hawl, drwy ddeddfwriaeth gynllunio, i gyfyngu ar y gyfran o ail gartrefi mewn ardaloedd penodol. Gall fod blaengareddau o'r fath yn werthfawr. Fy marn i serch hynny yw bod eisiau meddwl yn fwy strwythurol-radical o'r hanner.

Dyma awgrym ynghylch sut i wneud hynny gan gipio elfen o reolaeth ar ac elw o'r diwydiant ymwelwyr i gymunedau lleol a diwallu anghenion eu trigolion ar yr un pryd.

Yr allwedd yw cael gafael ar gymaint â phosibl o'r elw sylweddol digamsyniol sy'n cael ei wneud o gartrefi gwyliau, i'w ddefnyddio i ddarparu cartrefi i bobl leol ac i ddibenion cymunedol eraill. Byddai'n gweithio fel a ganlyn:

Byddai corff cyhoeddus neu gymunedol yn pwrcasu eiddo (a'i adnewyddu yn ôl yr angen) ac yna'n gosod cyfran o'r unedau yn dai gwyliau a chyfran yn dai cymdeithasol i bobl leol. Byddai'r elw o'r tai gwyliau yn sybsideiddio'r tai cymdeithasol (gan gofio bod prynu ac adnewyddu am amryw resymau yn ddrutach na chodi tai newydd).

Dychmygwch dŷ tair ystafell-wely yn cael ei brynu am £200,000 (y cyfartaledd Cymreig ar hyn o bryd). Mae rhent wythnosol tŷ felly yn gartref cymdeithasol oddeutu'r £90. Dros flwyddyn dyna £4,680. Mae tŷ felly (byngalo dymunol ond digon diddychymyg) ar arfordir Ceredigion yn codi rhent o £500 yr wythnos. Dros 40 wythnos (dyweder) y flwyddyn, dyna £20,000.

Ffigyrau crynswth amrwd ac anghyflawn wrth gwrs. Rhaid ystyried amrywiol orbenion, treth y cyngor, taliadau morgais, adnewyddu, cost cynnal-a-chadw ac ati ac i dŷ gwyliau gost marchnata a llogi a glanhau wythnosol. Ar y llaw arall gallai fod elfen o gymhorthdal cyhoeddus a/neu fuddsoddi cymunedol yn briodol. Bid a fo am hynny mae'r gwahaniaeth o ran elw rhwng y ddau fath o weithgarwch yn fawr a'r cyfle i groes-sybsideiddio yn amlwg.

Pa fath o gorff neu gyrff a allai wneud hyn? Dyma rai posibiliadau:

- Awdurdodau lleol, yn unigol neu'n gonsortïwm, i sefydlu is-gwmni i'r perwyl

- Cymdeithasau Tai i wneud yr un modd.
- Cwmnïau cymunedol nid-er-elw, naill ai o'r cychwyn neu i awdurdod cyhoeddus drosglwyddo stoc iddyn maes o law
- Arfor, prosiect ar-y-cyd rhwng siroedd y gorllewin y mae sôn am ei ail-greu yn asiantaeth ddatblygu go-iawn, i greu is-gwmni.

Byddai rhaid dechrau'n fach a thyfu'n raddol yn y lle cyntaf, ond pam na ddylai corff cyhoeddus/ cymunedol o'r fath dyfu'n sector sylweddol a dylanwadol? Ystyriwch y manteision yma

- Defnyddio cyfran o'r stoc tai i drigolion lleol yn lle cynyddu'r stoc yn barhaus mewn ardal lle mae gormodedd o dai sy'n bod i ateb y galw lleol
- Cadw tir glas yn las a'i ddefnyddio i arddwriaeth neu yn gynefin naturiol neu'n gyfleustra hamdden
- Uwchraddio stoc tai sy'n bod o ran ansawdd, effeithlonrwydd ynni ac ynni adnewyddol graddfa-fach
- Cymryd meddiant cymunedol a chipio'r elw o adran bwysig o'r diwydiant ymwelwyr
- Defnyddio crefftwyr lleol i adnewyddu eiddo a lleihau gafael y datblygwyr masnachol mawr ar y farchnad.

Mae angen gwaith dadansoddi a modelo sylweddol i archwilio ymarferoldeb y syniad rwy'i wedi'i fras-amlinellu. Beth am fynnu ymrwymiad gan y pleidiau gwleidyddol wrth iddyn-nhw baratoi eu polisiau erbyn etholiad Senedd Cymru o leiaf i gomisiynu astudiaeth ar frys? Neu beth am i ryw awdurdod lleol fwrw ati wneud hynny rhag blaen?

Cynog Dafis Chwefror 2021.

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon

Tystiolaeth i'r Pwyllgor Tai a Llywodraeth Leol ar Ail Dai Cymdeithas yr Iaith Ionawr 2022

Mae Cymdeithas yr Iaith wedi pwysu ers blynyddoedd am fynd i'r afael ag effaith ail dai a'r heriau sy'n wynebu cymunedau Cymru a'r Gymraeg oherwydd problemau sylfaenol y farchnad tai. Am hynny rydym yn falch o weld camau'n cael eu trafod, ond hoffem weld Llywodraeth Cymru yn mynd ymhellach.

Rydym yn pryderu am rai sylwadau yn ymateb y Llywodraeth i adroddiad *Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru*:

"rydym am sicrhau y gall pob perchennog ail gartrefi wneud cyfraniad teg i'r cymunedau y maent yn prynu eiddo ynddynt."

Mae'r gosodiad yn awgrymu fod derbyn y bydd nifer uchel o ail dai yn anochel ac mai dim ond lliniaru effaith ail dai ar gymunedau fydd.

Mae allfudiad o Gymru, ac o ardaloedd gwledig yn neilltuol, yn un o'r heriau mwyaf sy'n wynebu'r Gymraeg, gyda 5,200 o siaradwyr Cymraeg yn gadael Cymru bob blwyddyn. Mae'r rhain yn tueddu i fod yn bobl ifanc, sy'n hyderus yn y Gymraeg. Bu i 20% o bobl ifanc Ceredigion adael y sir o fewn blwyddyn; nid yw hyn efallai'n syndod o ystyried bod prisiau tai yn tua deg gwaith cyflog cyfartalog yn y sir. Yr un yw'r stori mewn nifer o siroedd eraill.

Mae'n glir bod pobl y tu allan i'r ardaloedd yn prynu eiddo i'w ddefnyddio fel tŷ haf personol neu i'w rentu fel llety gwyliau a bod hyn yn gyrru prisiau i fyny y tu hwnt i afael trwch y poblogaeth leol. Mae hyn hefyd wedi arwain at brinder llety i'w rentu ac mae'n gyfrifol am daflu tenantiaid o'u cartref, heb iddynt wneud dim o'i le, fel bod y landlord yn gallu gwerthu'r eiddo, ei osod fel llety gwyliau neu ei droi'n AirBnB, sydd yn fwy deniadol na rhentu i denant sefydlog drwy'r flwyddyn gan nad yw llety AirBnB yn cael ei reoleiddio ac nad oes oes safonau diogelwch ac ati yn cael eu gosod arnynt.

Maent yn fwy deniadol yn ariannol hefyd gan fod modd manteisio ar y farchnad dwrsitaidd a gofyn pris uwch am lety AirbnB gan ymwelwyr nag y byddai rhywun ar denant hir dymor.

Mae cryn anniddigrwydd ynglŷn â'r cynnydd yn nifer yr ail gartrefi, yn enwedig gan nad yw pobl leol yn gallu prynu tŷ. Mae'n arwyddocaol bod y nifer o bobl ar y rhestr aros am dai cymdeithasol bron yn cyfateb i'r nifer o dai haf yn Sir Benfro er enghraifft. Mae'n fater o anghyfiawnder sylfaenol bod rhai pobl yn meddu ar fwy nag un tŷ tra bod eraill yn methu cael cartref o gwbl.

Rhaid cofio mai dim ond rhan o'r problem yw ail dai, a bod angen ymdrin â holl broblemau cysylltiedig ein system tai a chynllunio sy'n golygu nad yw pobl yn gallu fforddio cartref o safon yn eu cymuned, yn dinistrio cymunedau ar draws y wlad ac yn bygwth dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol.

Er mwyn mynd i'r afael â phroblemau ein system tai a chynllunio, mae Cymdeithas yr Iaith yn galw ar Lywodraeth Cymru i

Gymryd camau brys, gan gynnwys:

- Cyflwyno treth ar dwristiaeth a buddsoddi'r arian a godir mewn cymunedau lleol
- Cyflwyno uwch-dreth ar ail dai ac ar elw landlordiaid i fuddsoddi mewn dod â thai gweigion ac ail dai yn ôl i ddefnydd cymunedau lleol
- Rheoleiddio AirBnB a chyflwyno treth ar dai sy'n cael eu gosod trwy AirBnB
- Cau mannau gwan a bylchau yn y gyfraith sy'n caniatáu i bobl osgoi trethi

- Ei wneud yn ofynnol i wneud cais cynllunio am newid dosbarth tŷ o fod yn gartref parhaol i ail gartref neu lety gwyliau, yn cynnwys AirBnB
- Cyflwyno gwaharddiad parhaol ar droi allan di-fai a chryfhau hawliau tenantiaid
- Cyflwyno graddfeydd uwch o Dreth Trafodiadau Tir ar eiddo a brynir fel ail dai neu lety gwyliau
- Diwygio'r cynllun Cymorth i Brynu er mwyn canolbwyntio ar helpu pobl ar gyflogau arferol a'u galluogi i brynu tai sydd eisioes yn eu cymunedau, nid dim ond tai newydd mewn stadau ar y cyrion

Gyflwyno Deddf Eiddo fydd yn cynnwys:

- Gosod cap ar ganran yr ail dai neu dai haf mewn unrhyw gymuned
- Sicrhau bod tai gwag a thai presennol yn cael eu defnyddio cyn datblygu o'r newydd
- Newid y diffiniad o dai fforddiadwy a rheoli prisiau tai a rhent fel eu bod yn fforddiadwy i bobl ar incwm isel a chyflogau lleol
- Cyfarwyddiadau mwy cadarn ac eglur ar gynnal asesiadau effaith iaith
- Datganoli grymoedd cynllunio, gan gynnwys gosod targedau tai, i'r lefel fwyaf lleol sy'n briodol, a gwneud cynllunio ieithyddol yn orfodol er mwyn sicrhau bod datblygiadau yn cael effaith gadarnhaol yn hytrach na negyddol
- Rhoi cymorth penodol i bobl ifanc aros yn eu cymunedau

Yn ogystal, galwn am:

- Ddychwelyd y stoc dai cymdeithasol yn ôl i ddwylo cyhoeddus, a sicrhau bod y mwyafrif o dai newydd mewn dwylo cyhoeddus
- Ddatblygu cynllun strategol ar gyfer tai a thwristiaeth mewn ardaloedd gwledig

O edrych ar argymhellion adroddiad *Ail gartrefi: Datblygu polisiau newydd yng Nghymru* fesul un:

Argymhelliad 1 – datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus

Nid ydym yn cytuno mai problem ranbarthol yw hon, er ei bod yn effeithio rhai ardaloedd yn fwy nag eraill.

Mae ardaloedd yn y gogledd ddwyrain nad ydyn nhw'n dwristiaid, ond am eu bod yn agos at y ffin yn cael eu troi yn drefi i gymudwyr, sydd yn bwy yno yn ystod yr wythnos cyn dychwelyd i'w 'prif' gartref ar gyfer penwythnosau.

Cytunwn fod angen hyblygrwydd rhanbarthol, a hyd yn oed hyblygrwydd o fewn rhanbarth. Mae ardaloedd o Abertawe, er enghraifft, yn ddibynnol ar y sector twristiaeth ac mae ail dai a thai haf yn broblem yno, tra bod problemau tai gwahanol yn yr ardaloedd mwy dinesig.

Argymhelliad 2 – rheoli niferoedd ail gartrefi

Cytunwn gyda'r argymhelliad hwn. Credwn y dylai fod gan Awdurdodau Cynllunio y gallu i osod cap ar ail dai a lety gwyliau a bod hyblygrwydd ganddyn nhw i amrywio'r cap o fewn eu hawdurdod.

Argymhelliad 3 – diffinio ail gartrefi

Mae ail dŷ wedi ei ddiffinio eisoes yn *Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartref a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir* gan Mark Tewdwr-Jones, Nick Gallent ac Alan Mace (a gomisiynwyd gan Lywodraeth y Cynulliad yn 2002) -

“Ail gartref: annedd a ddefnyddir gan ei berchennog a hwyrach gan ymwelwyr eraill ar gyfer hamdden a dibenion gwyliau ac nad yw’n fan preswyllo parhaol i’r perchennog...”

Credwn fod y diffiand hwn yn ddigonol, ac mynd ati i fynd i’r afael ag effaith ail dai a thai gwyliau sydd ei angen.

Argymhelliad 4 – ymateb i Brexit a Covid-19

Cytunwn â sylwadau Simon Brooks am effaith Brexit a Chofid 19 ar werthiant ail dai.

Rydyn ni eisoes yn gweld bod papurau newydd Llundainig yn hysbysebu Cymru fel lle delfrydol i brynu ail dŷ; daeth hyn fwyfwy amlwg dros y blynyddoedd diweddar.

Nid peth newydd yw ail dai a thai gwyliau yng Nghymru wrth gwrs, mae’n broblem i’r Gymdeithas ac eraill dynnu sylw ati ers degawdau, ond mae gwerthiant tai yn symud ar-lein ac adroddiadau rheolaidd am dai mewn ardaloedd gwledig yn cael eu prynu heb i’r perchennog newydd ymweld â’r ardal, heb sôn am y tŷ ei hun. Cyfrannu at a dwysau’r y broblem mae Brexit a Covid.

Er hynny tystiolaeth anecdotaidd sydd am hyn yn bennaf. Mae’r Llywodraeth yn bwriadu creu Fforwm Asiantaethau Tai, awgrymwn felly bod edrych ar ffigyrau pryniant ail dai dros y 10-15 mlynedd ddiwethaf yn hynod ddefnyddiol fel bod ystadegau i gefnogi’r canfyddiadau.

Argymhelliad 5 – yr angen am gamau gweithredu ar draws ystod o feysydd polisi

Er ein bod ni o blaid codi trethi ar ail dai mae mannau gwan amlwg. Rhaid i drethi newydd fod yn rhan o ymateb holistaidd i’r problemau yn y farchnad dai.

Argymhelliad 6 – Premiwm y Dreth Gyngor Leol

Bu’r Gymdeithas yn galw am hyn ers blynyddoedd, ac yn falch o weld ei gyflwyniad fel rhan o’r Deddf Cynllunio 2015. Rydym yn awyddus i weld cynyddu trethi ymhellach, hyd at 200%. Rydym hefyd yn awyddus i weld cynghorau’n defnyddio eu pwerau yn llawn. Er mwyn sicrhau bod hyn yn effeithlon, bydd angen hefyd atal pobl rhag cofrestru ail dai fel busnesau er mwyn osgoi treth cyngor.

Mae nifer o gynghorau wedi penderfynu buddsoddi’r arian a godir i gynlluniau tai fforddiadwy neu gymdeithasol. Mae hynny i’w gymeradwyo, a byddem yn falch o weld yr holl awdurdodau lleol yn buddsoddi’r arian yn y fath fodd.

Credwn hefyd fod angen mesurau ehangach na threthi, fel rhoi’r gallu i Awdurdodau Lleol osod cap ar nifer yr ail dai.

Argymhelliad 7 – Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes

Cytunwn gydag eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach.

Croesawn ymgynghoriad presennol y Llywodraeth i reoleiddio’r sector llety gwyliau. Dylid gosod disgwyliadau ar berchnogion tai gwyliau/ail dai i gael trwydded yn yr un modd â landlordiaid preifat a hysbysu’r awdurdod am eiddo sy’n wag am yn hirach na thri mis er mwyn i’r awdurdod lleol gadw cofnod o nifer a lleoliad tai gwag yn yr ardal.

O wybod am unrhyw angen am dai rhent i bobl leol, tra bod tai gwyliau, ail dai neu dai gwag mewn lleoliad addas i ddiwallu’r angen neu fod canran sylweddol o stoc dai’r gymuned yn dai gwyliau ac

ail gartrefi dylai fod gan awdurdod lleol y gallu i fynnu bod rhai tai gwyliau, ail gartrefi a thai gwag yn cael eu gosod i bobl leol drwy'r flwyddyn am rent rhesymol. Dylai Awdurdodau Cynllunio allu gosod cap ar ail dai a llety gwyliau hefyd, a dylai fod hyblygrwydd ganddyn nhw i amrywio'r cap o fewn eu hawdurdod.

Credwn fod angen mesurau tebyg i'r uchod yn ogystal â mesurau i osod trethi.

Argymhelliad 8 – Treth trafodiadau tir

Credwn y dylai fod gan Awdurdodau Lleol fwy o rymoedd dros gynllunio felly byddem o blaid dirprwo hawl i gynghorau sir amrywio swm y dreth trafodiadau tir ac y dylai fod gan y Awdurdodau Lleol yr hawl a'r gallu i amrywio'r cyfraddau o fewn yr Awdurdod hefyd.

- i. Gallai Llywodraeth Cymru ddirprwyo i gynghorau sir hawl i amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir, gan greu'r potensial i ychwanegu cyfradd bellach at y dreth o hyd at 4% o werth yr ail eiddo mewn rhai rhannau o Gymru.
- ii. Neu, gallai Llywodraeth Cymru amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir yn y dull hwn mewn wardiau llywodraeth leol penodol yr effeithir arnynt yn ddwys gan y broblem ail gartrefi.

Argymhelliad 9 – Polisi 'Tai Marchnad Lleol' cynghorau sir Gwynedd ac Ynys Môn

Dylai'r Cynllun Tai Marchnad Lleol fod yn berthnasol i dai sydd yn dod ar y farchnad, nid yn unig tai newydd. O fod yn berthnasol i dai newydd yn unig mae'n bosibl y byddai pobl leol yn dymuno adeiladu neu brynu tŷ newydd. Byddai'r tŷ mae'n nhw'n ei werthu ar gael ar y farchnad agored, felly does dim sicrwydd y bydd y polisi, fel ag y mae, yn mynd i'r afael â'r broblem.

Rydyn ni hefyd o'r farn bod dod â thai gwag yn ôl i ddefnydd yn bwysicach nag adeiladu o'r newydd, felly byddai rhoi cymorth a chymhelliant i adnewyddu tŷ gwag dan amodau tebyg i Tai Marchnad Lleol yn fwy cynaliadwy.

Rydyn ni hefyd yn argymhell diffiniad mwy caeth o 'berson lleol':

Band 1 ("y band lleol")

Person sydd wedi byw neu weithio yn yr ardal am gyfnod o 10 mlynedd (allan o'r 20 mlynedd diwethaf). Golyga hyn fod rhaid ei fod wedi preswyllo o fewn naill ai yr un plwyf neu gymuned lleol (â'r eiddo dan sylw), neu yr un ardal teithio-i-waith, neu o fewn deng milltir i safle'r eiddo.

Band 2 ("y band lled-leol")

- a. Person sydd wedi derbyn swydd barhaol, amser llawn yn yr ardal (yn ôl y diffiniad uchod).
- b. Person sydd wedi byw yn yr ardal (gweler uchod) am o leiaf deng mlynedd yn ystod ei oes.

Rydyn ni'n derbyn wrth gwrs bod angen ystyried sefyllfa pobl fregus, ac y byddai modd eu cynnwys nhw yn y diffiniadau uchod.

Dim ond os nad yw criteria Band 1 a 2 yn cael eu cyrraedd y dylid ymestyn y tu hwnt i'r dref/pentref i'r sir ehangach.

Argymhelliad 10 – creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr

Argymhelliad 11 – treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi

Mae'r Gymdeithas yn galw am greu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail dai a thai gwyliau ar draws Cymru, er mwyn osgoi symud y broblem i ardal arall, ac yn croesawu'n fawr iawn y cynnig i greu dosbarthiadau C5 a C6 ar gyfer ail dai / tai gwyliau. Mae'r dwysedd a nifer o ail dai mewn cymunedau ar draws Cymru wedi arwain at gynnydd ym mhrisiau tai, fel nad oes modd i bobl leol aros yn eu hardaloedd. Mae'n werth nodi bod nifer o alwedigaethau - athrawon a nyrsys er enghraifft - yn ei chael hi'n anodd aros yn eu hardaloedd oherwydd hyn ac o ganlyniad mae'r problem yn dwysáu trafferthion Llywodraeth Cymru wrth recriwtio siaradwyr Cymraeg i'r fath rolau er mwyn gwella gwasanaethau Cymraeg eu hiaith. Mae hi hefyd yn fater o degwch sylfaenol bod pobl yn gallu prynu cartref yn leol ar gyflog lleol. Mae'r sefyllfa gydag ail dai ac anallu pobl leol i fforddio cartref hefyd wrth gwrs yn gyrru allfudiad ac yn effeithio'n ofnadwy ar seiliau cymunedol y Gymraeg yn gyffredinol.

Byddai creu dosbarth defnydd newydd yn caniatáu i awdurdodau cynllunio reoli'r dwysedd a nifer y tai haf mewn unrhyw ardal, trwy osod trothwyau ac ati yn eu cynlluniau datblygu lleol.

Mae'n werth nodi bod dosbarth ychwanegol ar gael ar dai aml-feddiant yn barod, ar gais trefi prifysgol ac felly ni fyddai cyflwyno dosbarth cynllunio ar wahân yn rhywbeth newydd.

Mae hi hefyd yn anodd i gynghorau amcangyfrif faint o anheddau preswyl sydd eu hangen mewn unrhyw ardal os yw'n bosibl newid llety preswyl yn ail dŷ / tŷ gwyliau heb ddosbarth defnydd ar wahân,

Fodd bynnag, rydym yn pryderu nag yw'r ffordd arfaethedig o weithredu'r polisi yn cyflawni amcanion y polisi. Trwy'r angen i gyflwyno erthygl 4 mewn ardaloedd ar raddfa ficro mae'n cymhlethu'r system ac yn gwneud cynghorau'n llai tebygol o weithredu. Hefyd mae'r argyfwng yn dwysáu yn hynod gyflym mewn nifer o gymunedau, ond o dan y drefn arfaethedig dim ond lle gall awdurdod cynllunio brofi bod difrod sylweddol i'r gymuned yn barod y caniateir erthygl 4. Erbyn i erthygl 4 ddod i rym ac erbyn i hyn cael ei hystyried wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol nesaf, gall y nifer o ail dai mewn cymuned godi i lefelau sylweddol. Yn gryno, mae'r drefn arfaethedig yn ymateb pan mae hi efallai'n rhy hwyr yn hytrach na chaniatáu i awdurdodau cynllunio weithredu'n rhagweithiol i warchod cymunedau cyn ei bod yn rhy hwyr.

Argymhellwn yn gryf iawn na ddylai newid defnydd o C3 i C5/C6 fod yn ddatblygiad a ganiateir unrhyw le yng Nghymru.

Argymhelliad 12 – sefydlu Comisiwn i wneud argymhellion am ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol

Nid ydym o'r farn bod angen sefydlu Comisiwn newydd i ystyried dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol. Mae eisoes gan y Llywodraeth, ynghyd ag asiantaethau allanol eraill yn cynnwys Comisiynydd y Gymraeg a Chomisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol, gyfrifoldeb dros y maes hwn a mynediad at ffynonellau tystiolaeth eang ac arbenigedd polisi ymysg unigolion a sefydliadau. Yn ogystal, pwysleisiwn y dylai unrhyw waith ar ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol gymyrd golwg Cymru-gyfan.

I gloi, nodwn mai ymchwiliad i ail dai yw hwn, ond hoffem bwysleisio nad yw problemau tai wedi eu cyfyngu i ail dai mewn ardaloedd twristaidd. Y ffordd i sicrhau cartref i bawb a chymunedau cryf, Cymraeg ym mhob rhan o'r wlad yw trwy gyflwyno Deddf Eiddo.

Mae'n hargymhellion ni ar gyfer Deddf Eiddo i'w gweld yn *ein dogfen Cartrefi Fforddiadwy i Bawb*

Yr achos dros ddeddfwriaeth eiddo:

<https://cymdeithas.cymru/sites/default/files/cartrefi.pdf>

Gweler hefyd rhagor am ein galwadau ar gyfer tymor y Senedd hwn yn *Mwy na miliwn - dinasyddiaeth Gymraeg i bawb*

<https://cymdeithas.cymru/mwynamiliwn>

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon

John Griffiths AS
Cadeirydd
Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

SeneddTai@senedd.cymru

14 Ionawr 2022

Annwyl Mr Griffiths,

Ymchwiliad i ail gartrefi

Diolch yn fawr am y cyfle i gymryd rhan yn yr ymchwiliad uchod. Mewn llythyr gan fy swyddfa at y Pwyllgor dyddiedig 16 Gorffennaf 2021 mynegwyd ein pryder mawr am yr argyfwng ail dai mewn nifer o gymunedau Cymraeg ar draws Cymru. Rydym yn falch o weld y Pwyllgor yn mynd i'r afael â'r mater mor fuan yn ei raglen waith.

Testun cyntaf yr ymchwiliad yw adroddiad Simon Brooks, *Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru*, ac ymateb Llywodraeth Cymru i'w argymhellion.

Ers cyhoeddi adroddiad Brooks ym mis Mawrth 2021 mae'r Llywodraeth wedi cyhoeddi pedwar ymgynghoriad perthnasol:

1. Trethi lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanddarpar
2. Deddfwriaeth a pholisi cynllunio ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr
3. Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg
4. Amrywiadau lleol i gyfraddau'r dreth trafodiadau tir ar gyfer ail gartrefi, llety gwyliau tymor byr ac eiddo preswyl ychwanegol arall o bosib

Mae fy swyddfa wedi ymateb i'r ymgynghoriad cyntaf a bwriadwn ymateb i'r tri arall hefyd. Wrth ystyried yr ymgynghoriadau hyn, daw yn amlwg eu bod gyda'i gilydd yn ymateb i'r holl argymhellion a wnaeth Brooks.

Mae pob ymgynghoriad yn ymateb i **Argymhelliad 1** – datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus. Mae pob un yn gosod cyd-destun lleol ar gyfer y newidiadau a awgrymir. Gellid dadlau eu bod hefyd yn ymateb i **Argymhelliad 4** – ymateb i Brexit a Covid-19. Mae'r argymhelliad hwnnw yn gofyn i'r Llywodraeth weithredu mewn modd mwy rhagweithiol, gan gymryd camau mwy radical nag a gymerid fel arall. Gyda'i gilydd, mae'r pedwar ymgynghoriad yn creu sail ar gyfer gweithredu penderfynol gan y Llywodraeth. Amser a ddengys pa mor radical fydd y camau a gymerir yn dilyn canlyniadau'r ymgynghoriadau.

Er mwyn mynd i'r afael â'r argymhellion eraill, fe'u trafodwn yng nghyd-destun yr ymgynghoriadau unigol isod.

1. Trethi lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanddarpar

Argymhelliad 5 – yr angen am gamau gweithredu ar draws ystod o feysydd polisi

Argymhelliad 6 – Premiwm y Dreth Gyngor Leol

Argymhelliad 7 – Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes

Mae'r ymgynghoriad uchod yn ymateb i'r tri argymhelliad hyn. Mae Argymhelliad 5 yn cyfeirio at bolisiâu trethiannol, ymhlith meysydd eraill, a dyma sail yr ymgynghoriad. Gan ymateb i Argymhelliad 6 am breiwm y dreth gyngor, mae'r Llywodraeth yn gofyn nifer o gwestiynau am effeithiolrwydd premiymau, sut i'w defnyddio, uchafswm y premiwm a chynyddu'r cyfanswm. Mae Argymhelliad 7 yn gofyn i'r Llywodraeth ymgynghori ynglŷn ag eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach. Mae'r Llywodraeth yn gwneud hynny ac yn gofyn am farn am ddiffinio eiddo fel llety hunanddarpar, y trothwyon ar gyfer llety o'r math a'r posibilid o'u newid, yn ogystal â'r rhyddhad trethi.

Wrth ymateb i'r ymgynghoriad uchod, rydym wedi mynegi'r farn, petai newidiadau i'r system drethu lleol yn golygu llai o dai yn trosi yn ail gartrefi neu yn llety hunanddarpar, a phetai mwy o bobl leol yn gallu rhentu neu brynu'r tai hynny, gallai'r camau y mae'r Llywodraeth yn eu hystyried gael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg.

2. Deddfwriaeth a pholisi cynllunio ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr

Argymhelliad 2 – rheoli niferoedd ail gartrefi

Argymhelliad 3 – diffinio ail gartrefi

Argymhelliad 5 – yr angen am gamau gweithredu ar draws ystod o feysydd polisi

Argymhelliad 9 – Polisi 'Tai Marchnad Lleol' cynghorau sir Gwynedd ac Ynys Môn

Argymhelliad 10 – creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr

Argymhelliad 11 – treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi

Mae'r ymgynghoriad uchod yn ymateb i'r chwe argymhelliad hyn. Mae'r Llywodraeth yn cynnig gweithredu Argymhelliad 2 trwy roi'r dewis i awdurdodau lleol wneud caniatâd cynllunio yn ofynnol ar gyfer newid tŷ yn ail gartref neu yn llety gosod tymor byr. Gan ymateb i Argymhelliad 3, cynigir tri dosbarth defnydd newydd, sy'n cynnwys prif gartrefi, cartrefi eilaidd a llety gosod tymor byr. Mae eu diffiniadau yn seiliedig ar nifer y diwrnodau y caiff tai eu meddiannu, a gan bwy. Mae'r Llywodraeth wedi cyhoeddi ar wahân, wrth gyflwyno'r Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg, ei fod wedi comisiynu darn o waith i ystyried ail ran yr argymhelliad hwn, sef cyflwyno cynllun trwyddedu ar gyfer cartrefi gwyliau. Mae'r cynigion ynglŷn â dosbarthiadau defnydd newydd yn berthnasol i Argymhellion 10 ac 11 hefyd. Mae'r Llywodraeth wedi cyhoeddi ar wahân y bydd yn cynnal peilot yn ardal Dwyfor i fynd i'r afael ag effaith ail gartrefi. Bydd yr ymgynghoriad uchod yn llywio rhan o'r peilot, gan roi cyfle i weithredu Argymhelliad 11.

Mae Argymhelliad 5 yn cyfeirio at bolisiâu cynllunio uniongyrchol ac anuniongyrchol, ymhlith meysydd eraill. Rhoddir enghreifftiau o'r rhain, sef cyfyngiadau ar ddefnydd o dai annedd fel ail gartrefi (polisi uniongyrchol) a thai fforddiadwy neu gyfyngiadau perchnogaeth leol ar eiddo (polisiâu anuniongyrchol). Mae ymateb y Llywodraeth i Argymhelliad 2 uchod yn berthnasol i'r polisiâu uniongyrchol y cyfeirir atynt yng nghydestun Argymhelliad 5. Trwy wneud caniatâd cynllunio yn ofynnol ar gyfer newid tŷ yn ail gartref, gallai awdurdod lleol gyfyngu ar ddefnydd o dai annedd fel ail gartrefi. O safbwynt polisiâu anuniongyrchol, mae'r Llywodraeth yn ymateb i hyn trwy gynnig galluogi awdurdodau lleol i osod amod ar bob annedd newydd yn cyfyngu ei ddefnydd i fod yn brif gartref. Mae'r pŵer arfaethedig hwn ar gyfer awdurdodau lleol yn berthnasol i Argymhelliad 9 hefyd. Mae Brooks yn annog Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn i estyn eu polisi 'Tai Marchnad Lleol' ac yn annog awdurdodau cynllunio eraill i ystyried a fyddai polisi o'r math yn addas yn eu hardaloedd nhw. Byddai cynnig y Llywodraeth yn hwyluso hyn.

3. Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg

Argymhelliad 12 – sefydlu Comisiwn i wneud argymhellion am ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol

Mae creu Comisiwn ar gymunedau Cymraeg yn un o nifer o gynigion gan y Llywodraeth yn yr ymgynghoriad uchod. Nod y Comisiwn fydd diogelu'r Gymraeg fel iaith gymunedol. Mae'r Llywodraeth yn ymateb yn uniongyrchol i awgrym Brooks y dylai'r Comisiwn fynd i'r afael yn benodol â'r heriau a achoswyd gan Brexit a Covid-19 ac yn nodi y bydd y Comisiwn yn gwneud argymhellion polisi.

4. Amrywiadau lleol i gyfraddau'r dreth trafodiadau tir ar gyfer ail gartrefi, llety gwyliau tymor byr ac eiddo preswyl ychwanegol arall o bosib

Argymhelliad 5 – yr angen am gamau gweithredu ar draws ystod o feysydd polisi

Argymhelliad 8 – Treth trafodiadau tir

Mae'r ymgynghoriad uchod yn ymateb i'r ddau argymhelliad hyn. Fel yn achos yr ymgynghoriad i drethi lleol, a drafodwyd eisoes yng nghyd-destun Argymhelliad 5, sail yr ymgynghoriad hwn yw polisiâu trethiannol. Gan ymateb i Argymhelliad 8, cynigia'r Llywodraeth gynyddu cyfraddau'r dreth ar gyfer rhai trafodiadau mewn ardaloedd y nodir bod angen cymorth arnynt i reoli problemau sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi a llety gwyliau. Cynigir amrywiadau lleol i'r dreth trafodiadau tir er mwyn adlewyrchu'r heriau sy'n wynebu rhai cymunedau. Mae'r Llywodraeth yn gofyn barn am faint yr ardaloedd y dylid cyflwyno amrywiadau lleol i'r cyfraddau treth ynddynt. Mae'n gofyn hefyd am feini prawf posib ar gyfer cyflwyno cyfraddau treth newydd, pa mor rheolaidd y dylid adolygu'r sefyllfa, y mathau o eiddo y dylai'r cyfraddau arfaethedig fod yn gymwys iddynt ac effeithiau posib ar y Gymraeg.

Rydym o'r farn bod yr ymgynghoriadau uchod yn ymateb cynhwysfawr gan y Llywodraeth i argymhellion adroddiad Brooks. Fel y nodwyd, camau nesaf y Llywodraeth fydd yn dangos i ba raddau y mae'n barod i weithredu'n ymarferol.

Mae ail destun yr ymchwiliad yn cwmpasu'r amcanion polisi, sail y dystiolaeth ar gyfer newid polisi yn y maes hwn ac unrhyw fylchau o ran gwybodaeth a data.

Ym mis Tachwedd 2021 cyhoeddwyd adroddiad ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru, *Ymchwil i Ddatblygu Sylfaen Dystiolaeth ar Ail Gartrefi*. Dengys yr adroddiad bod cyfyngiadau amlwg i'r dystiolaeth yn y maes. Golyga hyn ei fod yn anodd egluro gwir effaith ail gartrefi a chynnig tystiolaeth i ddangos hynny. Mae hyn yn cynnwys effaith bosib ail gartrefi ar y Gymraeg. Oherwydd hyn, rydym yn cefnogi bwriad y Llywodraeth i'r Comisiwn arfaethedig ar gymunedau Cymraeg ddatblygu model i gyflwyno tystiolaeth i awdurdodau lleol ar hyfywedd y Gymraeg yn eu cymunedau.

Bwriedir i'r Comisiwn sicrhau bod ymyraethau polisi yn y dyfodol yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn, gan ddatblygu modelau sy'n helpu i ddiffinio ardaloedd o ddiddordeb a sensitifrwydd ieithyddol. Bydd y Comisiwn yn edrych ar dystiolaeth empirig a all fod yn sail i argymhellion polisi i fynd i'r afael â'r materion penodol sy'n wynebu'r Gymraeg fel iaith gymunedol. Gallai hyn gyfrannu at feysydd polisi addysg, cynllunio ac ymyraethau eraill sydd wedi'u teilwra neu eu targedu i adlewyrchu amgylchiadau ieithyddol lleol. Mae hyn yn arbennig o bwysig o ystyried canfyddiad yr adroddiad nad yw'r dystiolaeth sydd ar gael eisoes yn ddigon manwl na gwrthrychol i fod yn sail ar gyfer gweithredu ar lefel leol, gan ein tywys yn ôl i argymhellion adroddiad Brooks. Rydym yn annog y Llywodraeth i weithredu'n

ddi-oed i sefydlu'r Comisiwn, a ystyriwn yn un o nifer o gamau tuag at ganfod datrysiadau i'r hyn a elwir yn argyfwng ail gartrefi yng Nghymru. Hoffem awgrymu y byddai o fudd i'r Comisiwn wahodd y mudiadau sy'n ymgyrchu ynglŷn ag ail gartrefi i gyfrannu at ei waith yn ogystal. Mae nifer o'r mudiadau hyn wedi bod mewn cysylltiad â'm swyddfa i a gyda Chomisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol, yn mynegi pryderon am y sefyllfa ac yn ymbil am weithredu brys gan y Llywodraeth.

I gloi, rydym o'r farn bod ymateb y Llywodraeth yn gadarnhaol a'i chynlluniau yn addawol. Hoffem bwysleisio, ar yr un pryd, mai gweithredu'r cynlluniau hynny fydd yn bwysig ac mai dyma fydd yn amlygu i ba raddau y maent yn llwyddo. Yn ogystal, oherwydd cymhlethdod y maes hwn, mae angen i'r Llywodraeth barhau i fod yn hyblyg ac yn barod i ymateb i newidiadau. Ni fydd cyflwyno ymyraethau yn ddigon ynddynt eu hunain. Os ydynt yn llwyddo, gallai'r ymyraethau hynny liniaru effeithiau negyddol ail gartrefi yn yr ardaloedd lle maent yn creu problemau, ac atal problemau rhag datblygu mewn ardaloedd eraill. Fodd bynnag, ni fyddant yn datrys y mater unwaith ac am byth.

Hoffem wybod beth yw bwriad y Llywodraeth o safbwynt monitro a gwerthuso llwyddiant ei gweithredoedd ac yn hynny o beth anogwn y Pwyllgor i gadw'r mater dan ystyriaeth yn ystod cyfnod y Senedd hon. Hoffem bwysleisio'r angen am well data a gwybodaeth soffistigedig am dueddiadau symud pobl o safbwynt cynllunio ar gyfer y dyfodol. Rydym yn deall y bydd tystiolaeth yn y maes hwn yn rhan o gylch gwaith y Comisiwn arfaethedig ond hoffem wybod a fydd gan yr awdurdodau lleol rôl i'w chwarae yn y cyd-destun hwnnw, trwy wella'r wybodaeth sydd ganddynt. Os felly, gofynnwn a fydd y Llywodraeth yn eu cefnogi gyda'r gwaith hwnnw. Mae'r rhain yn faterion y byddwn yn eu codi wrth ymateb i'r ymgynghoriadau uchod.

Rydym yn gobeithio y bydd y sylwadau uchod o ddefnydd i chi yn eich ymchwiliad i'r maes pwysig a chymhleth hwn. Diolch eto am y cyfle i gyfrannu ato.

Yr eiddoch yn gywir,



Aled Roberts
Comisiynydd y Gymraeg

Comments, on behalf of the **Home Owners of Wales Group**, upon the Report by Simon Brooks
“Second Homes – Developing new Policies in Wales “
Presented by Mr. J Morrison FRICS FNAEA Chartered Surveyor, Planner and Valuer.
Contact details on the email which had this Response attached.

Comment 1:

The Home Owners of Wales Group represent around 4000 (and growing), concerned home owners who live, part of their lives in Wales and at other times, in other parts of the UK and Europe. It also comprises Chartered Surveyors, Solicitors, Barristers, Doctors, Engineers, Designers, Industrialists and experts in Town Planning and many other businesses and those working for themselves.

The Group are very concerned at what they feel is discriminatory and endemic prejudice, being purposefully targeted at them in terms of proposed legislation, which interferes with moral decency, honesty, equality and their human rights to enjoy their homes without interference, obstruction and malignment, appearing to come from local and national government.

The Group believes that section 12b of the Housing Act 2014 (Wales) is unlawful and needs urgent amendment in order to prevent, potential legal action and compensations claims which could run into many millions of pounds. This section 12b, allows local government to make ad-hoc judgement upon a Council Tax levy of up to 100%, upon certain groups of people. Legal advice appears to support that Section 12b contravenes

The Equality Act 2010

The Consumer Rights Act 2015

Article 8 of the European Convention of Human Rights (Royal Court of Justice 2016).

Council tax is not a personal tax. It was always designed to be a tax on property value within very defined principles. I.e.: Two identical, residential properties adjacent, would have identical council tax assessments. This was graded so that larger properties would pay more council tax than smaller properties.

However certain Councils in Wales have already discriminated against our Home Owners in our group, forcing them (by threatening legal action), to pay 200% council tax on their property. This bullying and unfair compulsion, has not been means tested, nor have any of those known to us, been personally counselled as to why they are being singled out in this unfair manner. Referring back to the design of council tax, two identical residential properties lying adjacent to each other, no longer have the same burdens upon them and it is the owner which is adversely affected. This, on any level is unfair, unjust and discriminatory. Council tax is not an income tax.

If one reads the 3 Statutes above, and sits in the position of such a home owner as our group represents, it can be clearly seen, that such unfair and aggressive action, breaches not one but all 3 of those primary legislations. There is no excuse for badly drafted, secondary legislation. Section 12b is a good example. Primary Legislation must always be respected and taken into account when considering subsequent legislation whether being primary or secondary law.

Our Group also comprises solicitors, barristers and others who are well qualified in Law.

Our group loves Wales, the Welsh culture, the Welsh people, the Welsh language, and has respect for the Welsh Government and those who serve it locally in various councils. But this respect is not being reciprocated and that is very disappointing. Since our introduction to yourselves, none of our suggestions have come to anything and all we are being invited to do, is comment on Simon Brooks' report which somewhat demonstrates our point.... which is ... (We, the Welsh Government

have already made up our minds, that we will blame second home owners and commission a report on

“The Problem of Second Homes and how they impact on the Terms of Reference mentioned below.” Given that these are the Report's Terms of reference, it is not surprising that the report produced, concentrates upon them.

The group's overwhelming overture to the Welsh Government is that anyone who owns or lives in a residential property in Wales, is an equal member of the local community, should be respected as such and should pay the listed UK Council Tax, subject to the published exemptions. i.e.: One property, one Council Tax; Two properties, two council taxes etc. That is fair and reasonable and has been accepted by the UK voters and populous, since its introduction in 1993 via the Government Finance Act 1992. Hence, section 12b of the Housing Act 2014 should be amended. The consequences of not addressing this urgently could be very serious and very expensive for the Welsh Government.

Comment 2:

Terms of Reference in Simon Brook's report are:

Context

A Regional and local problem – not a national problem

The Impact of second homes on the sustainability of communities and the Welsh language

Brexit and covid – a reason to act

A theoretical model for policy intervention

Taxation policy

Planning policy and the existing housing stock

The future of the Welsh as a community Language

Recommendations

The very report-heading, is prejudicial and discriminatory. It suggests that second home owners need further policies of control and that they are to blame for the issue.

What is the issue? It is of course to investigate why there is a shortage of affordable Homes in certain parts of Wales and what can be done to resolve this. It misses out entirely, the converse truth, being that there is also a shortage of Holiday Homes in certain parts of Wales. What can be done about that? One can see immediately that this subject has been skewed by omitting a major element conveniently absent from the terms of reference. This leaves certain groups of home owners as victims.

It is portraying that the report has been produced by Swansea University. The report says that it has been commissioned by Coleg Cymraeg Cenedlaethol who in turn, are sponsored by the Welsh Government. Some might conclude that there are definite conflicts of interest with the independence of this report. Of course, our respect for freedom and social justice, acknowledges that all parties involved have every right to express their opinions.

Overview:

Comment 3:

Possible Conflicts of interest.

The Report was Funded by Coleg Cymreag Cenedlaethol; founded recently in 2011. Supports the Welsh Language and further Welsh Education and opportunities. It is associated with the Welsh Government and some might say, that it is not, a truly independent review

Moving on, the Report is to scrutinise policy for second homes in Wales and Cornwall (Wales for Taxation and Cornwall for Planning).

In the Report the author does admit he advises the Welsh Government.

Recommendation from our Group:

Any commissioned report upon which a government is basing future policies, should be entirely independent and the Home Owners of Wales Group would recommend that a new survey is commissioned upon “The shortage of affordable accommodation in Wales; The Shortage of Holiday Accommodation in Wales – the way forward.”.

Comment 4:

The Report states:

Page 3 of report **Context**

“(Second Homes) – their presence is therefore a matter of interest from a language planning perspective as well as for town and country planning”.

We do not see any conflict from second home owners upon the Welsh Language. In fact, in North Wales where the subject of second home ownership is at boiling point, there is the highest proportion of the Welsh population, speaking Welsh. Why does Town and Country Planning have any involvement with the Welsh language? The Group has Town Planning experts amongst them who consider language and its effect upon certain home ownerships, largely irrelevant bearing in mind, modern views on diversity. Wales appears to be on its own in this matter. The rest of the world are certainly thinking of inclusion not exclusion.

Comment 5:

Page 3 Table 1

Estimated 24,400 Second Homes in Wales (20/21 stats). Excluding those which have flipped to non-domestic rates status. There are 4,900 in Gwynedd; 4000 in Pembrokeshire; 5000 in Cardiff; 2000 in Anglesey;

We are happy to agree these figures as approximate.

The report says there are 4900 second homes in Gwynedd
Different Government statistics show that 888 or 1,976 of second homes have flipped their status

from paying council tax to paying non-domestic rates. Please can you advise our group of the correct number of properties for Gwynedd and for Wales.

Total number of home owners in Gwynedd is 24,000. The populous of Gwynedd is 124,000. Please can you verify these figures.

Comment 5

Page 4

The Report mentions ...” Second homes are unavailable for residential use”.

This is misleading and prejudiced phraseology. Holiday homes are most certainly in residential use as homes. It is just that certain home owners respecting their human rights, choose when they can live there – most in this category occupy them for over 50% of the year. The suggestion in the report, is that 2nd homes reduce the available supply of homes generally; but there is no mention of an obvious shortage of supply of holiday homes in popular areas of Wales. If this had been said, then there would have been balance to the comment.

Comment 6

Page 5

(Table 2: Second homes and Holiday Lets as a percentage of housing stock

Gwynedd 10.76%

Pembrokeshire 9.15%

Anglesey 8.26%

etc.

Rounding these figures up or down could also result in our Group stating that

89% of all housing stock in Gwynedd is available for full time occupancy

91% of all housing stock in Pembrokeshire is available for full time occupancy

92% pf all housing stock in Anglesey is available for full time occupancy

In so changing the emphasis, it doesn't suggest any worrying percentages of available homes for full time occupancy. So again, one observes a skew of statistics to lay the foundations of a certain way of thinking. We will further comment on this skew within our further responses.

Page 6

Comment 7

Para 2

“... holiday accommodation has as much to do with economic policy as it does with housing policy. It could be argued that it promotes prosperity in a way which is not the case for second homes..... It is difficult to think of second homes as being part of a coherent economic strategy in the same way.”

Wow!

This sentence clearly demonstrates the direction of this non independent report and more than anywhere else therein loses any credible application.

Our Group undertook a survey asking certain home owners who lived, part time, in their homes, what they had spent in the local community over the last 3 years; the average was £29,000 per ownership. Using published figures of the Welsh Government in context with the number of no-fulltime/ Second Homes in Wales, as approximately 24,400, as mentioned also in the Report, the total income from these, if applying our average figures, amount to £ 707,600,000 divided by 3 years = £235,866,000 per annum on average spent in the local Welsh Economies. One can only

draw certain conclusions from the report as to why this sweeping statement above, was written and why any credit to this substantial part of the Welsh Economy has been rubbished or omitted. Yet again we ask.... is the report biased and therefore, not sufficiently independent?

In 2020 Gwynedd and Anglesey Councils produced a report "Managing the use of Dwellings as Holiday Homes"; This was to do with flipped houses only (being those holiday homes which have changed their status from domestic to non-domestic user and hence subject to commercial property rates and not to residential council tax.).

This joint report between the two councils considered the percentage of homes which were full time, primary homes per area. Taking two of the largest Towns in Gwynedd as an example, Pwllheli and Porthmadog, these were 96.3% and 87%, respectively. These figures conclude that there is no crises in regards to holiday accommodation as such. So let us be realistic with the numbers and very small percentages in the vast majority of areas of Wales. The two Towns above are primary tourist destinations and so suggests the matter of too many holiday homes, is being exaggerated.

Comment 8 **Pages 11-14**

This is a rant of vitriol against Second home ownership trying to separate the perception of them, between Second Home owners and Holiday Lets. It is suggesting that: Second home owners – bad; Holiday Letting Ok if controlled.

If this was published in most parts of the educated world it would be branded as discriminatory and prejudiced. Essentially it is rubbishing second home owners. It is very sad to see such opinions in a modern world demanding social justice and parity. You can't fight social injustice with more social injustice. You can't turn these principles on and off to suit your view point. Somewhere the morals of Good, are being lost.

The reality is that many of our Group bought their property for the love of Wales and to treat it with respect, love and reverence, and don't wish to let their home. They are the ones who spend the £236m per annum in their Welsh Communities. They are the ones who currently pay 150% - 200% of unfair and unjust, Council tax for this commitment to Wales, while others who are more commercial, have flipped their properties into a commercial status regime, and today pay no council tax and no property rates. Some even claimed Covid reliefs and grants from the UK government for their loss of potential income.

So, it is true that some of this minority are exploiting Wales but that doesn't apply to the vast majority of second home owners who we think are the real heroes in this debacle. Route-out those exploiters and by all means tax them fairly, as they are not financially contributing to their local, Welsh communities.

For those hard-working home owners, who are peaceably going about their lives (and to protect their mental health and wellbeing), leave them alone and respect Article 8 of the European Convention of Human Rights.

It is immoral and unlawful, to charge any home owner more than one council tax per property.

Comment 9 **Page 15**

3. The impact of second homes on the sustainability of communities and the Welsh Language

As our group has mentioned in comment 4 above, Gwynedd has one of the highest percentage populous, who are Welsh speakers, in the whole of Wales. It is also one of the most popular, property-ownership areas, in North Wales. So, any assumption that these homes dilute the Welsh Language is unproven in Gwynedd. The current evidence suggests the opposite and that it is not a factor in threatening the preservation of the Welsh Language. The Welsh Language has remained

very strong in North Wales and in recent years has even revived.
School Education is the main contributor to the sustainability of the Welsh Language.

Comment 10
Page 15

Assumption 1A: Second homes are responsible for the increase in house prices in specific communities.

Second Homes/Holiday homes/permanent homes are all **part of the community**. They are also part of the “market” which is driven by demand. This isn't just true in Wales but equally applies, all over the world.

To try and suggest that second home owners are not part of the community, is discrimination and very offensive.

This report tries to implant the impression that only second homes might have an arguable impact upon house prices. However, **where are** the “Holiday Homes and Permanent Homes in this debate?? They are **all, part of the market.**

Page 17
Comment 11

Possibly the most offensive area of the report – maybe unintentionally, but report writers need to take the greatest of care.

Assumption 2: If there were fewer Second Homes, local people would move to these communities.

It would appear that the Welsh Government are in agreement with this hugely discriminate and prejudicial assumption. We believe that just before Christmas both Julie James and Mark Drakeford were quoted as saying that there were too many second/holiday homes in certain areas and their intentions were to pilot measures to reduce and control these.

If they said the same about “Black Lives Matter”, the world would consider Wales a no-go area and one of great ignorance. The Home Owners of Wales Group, see us in exactly the same position.

In a Freedom- of- Information release, from a Welsh Council (upon the consultancy to increase or not, the council tax upon second home owners), one of our members informed us that 86% of the respondents were English. These, same voters, voted against the increase of council tax in the public consultation. The Council still implemented the increase. So is the prejudice, general or is the R word part of the problem? It all looks very murky.

The world has no tolerance for discrimination of any type and all Governments have to apply this to all their staff, officers and sub-officio.

We repeat that the Welsh Government must treat all home owners, identically, with respect and using all professional skills to carry out their duties to them as part of the community and not to separate them, harass them or interfere with their enjoyment of their homes.

Business will not move into areas where there is prejudice and inaction to resolve such unhappiness and, in such areas, every effort should be made to be inclusive, fair and reasonable with all those concerned. Further investigations should be made as to why certain areas experience disharmony.

Every effort must be made to bring the communities together for their prosperity and sustainability.

Our Group loves Wales, the Welsh culture, the Welsh people, the Welsh language, and has respect for the Welsh Government and those who serve it locally in various councils. But our firm belief is One property, one Council tax! Every householder should pay council tax, irrespective of their status.

Page 18

Comment 12

Assumption 3: Reducing house prices is desirable

This is not an exclusive wish for Wales. It is an international problem and the same, the world over. All popular areas whether being large cities or holiday destinations face high demand and market forces. Successful areas are popular ones. Wouldn't it be better to emulate these where there is economic decline in order to boost those such areas of low economic output?

The report seems to suggest the opposite by recommending to reduce economic activity and deterring inward investment within these areas. Frightening good people away from an area is not the way forward. It is also cruel unkind and aggressive.

One proven way to slow property values is to provide more homes generally. More supply equals more distribution and this in turn, contains prices.

In Wales, in the areas affected by tourism, there are often green sites within a 5-minute walk of the village centers, ripe for development. We have read that some don't want these areas developed.

Well, you have a choice. If you don't develop them, they remain as they are, stuck in the past with no progress. This is a matter of choice. So don't blame certain groups of home owners, when there is no supply and prices increase. It is the Housing Policies which need to be progressive and inclusive. If they are intelligent, they will work. Legislating against certain people is wholly unacceptable.

Page 18

Comment 13

Assumption 4:

Second Homes harm the Welsh Language

As our group has mentioned in comment 4 above, Gwynedd has one of the highest percentages of populous, who are Welsh speakers in the whole of Wales. It is also one of the most popular property ownership areas in North Wales. So, any assumption that these homes dilute the Welsh Language is unproven in Gwynedd. The current evidence suggests the opposite and that it is not a factor in the preservation of the Welsh Language. The Welsh Language has remained very strong in North Wales and in recent years has even revived.

School Education is the main contributor to the sustainability of the Welsh Language.

What about offering normal, single council tax to those who enroll for evening classes or distance learning course, in Welsh. Stop beating them with a stick and offer incentives in areas where the Welsh Language is suffering.

Page 22

Comment 14

Recommendation 2 To control the number the number of second homes.

We reject this entirely. It is ridiculous to lessen demand for something which enhances and economically improves a community. You need people and business in order to prosper. By all means monitor permanent and part- time homes. This will allow good analysis of moving trends and allow government (not local government) to act as and when necessary.

Page 22

Recommendation 3 The definition of second homes.

Comment 15

Errors here we think in the report.

No definition of second homes needed. **It would be more acceptable if they were referred to as non-permanent homes. (This is the expression used in the Housing Act Wales 2014)**

As far as we know all rented property has to accord with minimum standards. Successive Housing and connected Acts since 1985 have amended and improved the minimum standards which Landlords and Agencies have to follow. Perhaps every Local Authority should have an enforcement Officer to ensure all their rented stock and those offered for holiday accommodation, are professionally monitored and any enforcements, enacted.

Page 26

Recommendation 4 - Responding the Brexit and Covid

Comment 16

Not relevant to our Group;

We have many complaints however, that Council tax should not be payable if access to our Welsh Homes has been cancelled by border or travel restrictions.

Page 27

Recommendation 5; – Theoretical model for policy intervention

Comment 17

Our Group does not agree with a model of intervention. Business will reject Wales if this model is introduced. Tourism will suffer too as people veto a discriminatory and prejudiced government. Who wants to be where you are not welcome and over taxed? The answer is... no one! Interestingly this very debate has been recently discussed within the National Park of Yorkshire. They have concluded that interference with taxation upon visitors and home owners would adversely affect tourism to their area. They need the income tourism and homes there, introduce to the local economy, year after year.

Recommendation 6 – Taxation policy

Page 30

Comment 18

Our group will support one element of Taxation: One property, one Council Tax.
This to be based upon the UK Council Tax scale.

Recommendation 6 Council tax Premium & Short-term holiday rentals **page 33**

One Property one Council tax

- ii) Any residential property should pay Council Tax - not rates. Thought should be given to all residential properties which have converted from a residential to commercial regime without planning permission and these should be paying one council tax. Business rates have always applied to Business use properties only. Also, the exemption of business rates below £12,000 on any residential property should be withdrawn if it applies to a residential property. One property, one council tax.

Page 34 Land transaction tax

Table 4 Scales of Purchase price and tax thereon

comment 18

The published scale in the report is accurate and applies to all home purchases in Wales at present. Second Home owners are yet again discriminated against and pay more tax than those wanting a principal home and most buyers of this type would be paying from 7.5% to 16% of the purchase price. The Report suggests that these rates should be increased further and so discouraging the purchase of second homes.

Our group already believe that these rates are too high and discriminate against those who have sensibly saved through their lives to buy a home in Wales. (Some buyers will be on fixed pensions (. So, our recommendation is that all stamp duty on home purchases be at the same percentages with no loadings or levies. Hence everyone will pay the same percentages whether they own one home or two. Otherwise, it is discriminatory.

Page 39 -42

Comment 19

Developing a regional taxation strategy (For local Government)

Taxation is difficult at the best of times for a national Government. So, the worst thing to do, would be to empower more taxation to be applied by local government. So, we are against any new powers invested in local authorities, to apply more taxation to any communities. You will lose voters this way and thousands of them. Taxation is for National Government only.

Again, there are questionable conclusions of the author who once more writes “. the regional nature of the second homes problem.....”

We would ask yet again ... what problem? There isn't a second homes problem. It is a myth and smoke screen. The proof of this is in the actual numbers of properties which are non-permanent homes. On average these might form say, 5%-8% of any given popular area of Wales. This is insignificant.

If any of the large UK Cities started to contemplate all these types of measures and legislation every time Chinese, Indian or Middle Eastern migrants moved into their neighborhood it would be dismissed as bigoted and bullying. It just would not be tolerated.

The Report rattles on and on about why National purchase taxes upon property transactions should rise and powers should also be given for local government to charge further purchase taxes in addition! Where is all this money coming from? This is absolute and outright discrimination which will be fought through the Courts if necessary and those Officers and MS members who support it, held personally liable for losses sustained by those unfairly taxed twice.

If you are serious about change, then be professional and invite us to a few proper policy meetings and include the very crowd of people you are discussing.

Instead, you are in danger of locking yourselves away and considering some extremely inflammatory policies. There is no doubt that the Welsh Government are treading on very thin ice.

Page 42

Recommendation 8 Land Transaction tax Penal tax levies - only to be applied to second home ownerships.

Comment 20

Our group oppose this recommendation as it discriminates against a certain group of people. It would be unlawful to introduce secondary legislation which conflicts with existing primary legislation.

Page 43

Example St Ives / Cornwall

Comment 21

The initiatives in Cornwall and Devon are largely, quite aged, Town & Country Planning conventions. They don't require any further laws or amendments. They are actions which can be applied in certain circumstances by all Local Planning Authorities. The most common one is to introduce a moratorium. This is what they have done in Cornwall. In some cases, they have already withdrawn these where they don't apply any longer. An example would be to apply a moratorium upon all, new- build housing development for any holiday homes.

Such a moratorium could be levied in certain areas or upon all new-build residential development for say 24 months.

They are more often applied to the type of development e.g.: No increase in the number of units allowed on a site where an existing dwelling exists on site i.e.: One for one. This prevents low density areas becoming overrun with mass new development.

They can be turned on and off to suit the circumstances.

They are more used to encourage certain types of development by temporarily, discouraging other types of development.

So, moratoriums are nothing new or special and don't require any new legislation. The Local Planning Authority have to check with other relevant bodies, that such a moratorium would not interfere with any national or regional development initiatives, already agreed and approved. But that is all.

Perhaps the Welsh Government officials did not know of these? National Government can override the moratoriums should they wish to do so.

Our group would be against any further changes to Planning laws in context with the Simon Brooks

report. We would be absolutely against National Government devolving further planning powers to Local Authorities. This allows a National Government, to maintain tight control over National Housing Policies.

Page 45

Comment 22

The Localism Act 2011; Local Authority Neighbourhood Plans;

Prior to 2011 All local Authorities had to prepare a Local Development Plan for their areas. These plans lasted for 10 years and had to be reviewed every 5 years and preferably, annually. They included financial budgets for the initiatives in the Plan. These Plans would form the back-bone of their strategies for their Economy, Housing, Health, Waste, Industry, Water and drainage, Flood protections, Police and emergency services, Education, Social services – in fact everything they needed to manage over the period concerned.

The Localism Act 2011 made these plans more accessible to the public and encouraged local communities to become more involved with the preparation of these plans.

The Report makes mention of the Plan for Cornwall Council, with specific elements for their housing needs. This was part of the report requirements but has no significance to those requirements for the Welsh Government.

The Neighbourhood plan for say any local authority, might for example, include:

(Why is there a shortage of affordable and holiday housing in certain parts of Wales?)

This would be a good question, bearing in mind the last Development Plans for Wales, should have made provision for both of these Housing requirements. Has there been a failure to review these plans, with rigour and application? Where are the amendments and corrective measures recorded? Were these indeed even undertaken? Why have these plans failed?). If they had been successful, this whole debacle, would not be happening.

However, blame is not constructive and we are inviting the Welsh Government to work with our Group rather than against it, to establish and agree workable strategies for the future.

Page 47 & 48

Comment 23

This area of the Report is yet again, subjective.

We wholly challenge, the conclusion that Cornwall's Housing Policy has been changed which might threaten Article 8 of the European Convention of Human Rights.

As we have mentioned above, all Cornwall is doing, is applying a temporary moratorium. This will be relaxed as and when the balance they seek, is restored. E.g.: If they need 200 affordable homes, they will restore the status quo when this target has been achieved. They have noted a defect in their Local Development Plan and sensibly, are taking measures to rectify their original expectations. This is how Local Councils should behave. Councils should check their progress against their budgets and targets for all types of housing needs, regularly and no less than every 5 years. Most councils are now, checking these, annually. This obviously hasn't been undertaken in certain parts of Wales which has led to the present situation.

Cornwall's approach is wholly different to the discriminatory measures recommended in the Brooks report.

Local Occupancy Policy

Unfortunately, this measure is by design and definition, discriminatory. It discriminates between two identical families or persons, working for the same employer, but one may live outside the area and the other, inside the relevant area.

In a real-live case we have observed, the restriction to selling only, to a local person hasn't been successful either. In the last Development in Abersoch, as an example, the houses reserved for local users only, have taken over 5 years to sell – there were only 6 and one remains unsold after all this time and is heavily discounted. (£190,000 to around £400,000 open market Value). It has had to be rented.

We agree that affordable homes should be offered to all those needing affordable homes to rent and buy. We completely support this moral stance. However, one is not permitted to only render this offer to those, who a Council, term as local. Anyone who lives or wants to live in a community is local. To state otherwise would be in breach of the Equality Action 2010.

The failure to provide enough affordable housing in any given area, has nothing to do with those who own property on the same area. That is a matter of fact.

The answer to this thorny issue, is to do what Cornwall has done, in defining how many homes are needed. These include, affordable and holiday homes. There is no discrimination to their action.

We have demonstrated that what the Brooks report term as “Second Home Owners”, introduce around £230m per annum in Wales. This is also true of those similar ownerships in Cornwall. Cornwall Council are enlightened and “open- shouldered” with regards to the economy which tourism creates, each and every year for its coffers and businesses. They may be short of affordable homes but they are doing something about it rather than blaming one sector of the community. They have amended their Development Plan to reflect their housing needs, (which includes affordable and holiday homes), and introduced measures to accomplish their aims. Developers have already been approached and there are projects being built and planned which will deliver their targets in a very short period.

IE: They are not moaning and groaning but getting on with it!

The aim for the areas of Wales which need affordable housing, should progress with the same or similar policy. They must not discriminate or cause prejudice against groups of ownerships.

They must not discourage existing ownerships to sell-up and go.

They may not introduce financial dis-incentives to make it difficult for those groups to survive and may not introduce legislation which interferes with their peaceful enjoyment of their properties.

If we all believe in equality and social justice, we have to apply it to all matters and must not, turn it on and off to suit the argument.

Section 8 Planning Policy and the existing housing stock

This section of the Report left our Group, speechless.

It is possibly better that we remain silent. We can't believe that a written report would contain such offensive content. It needs to be struck from the report and the contents dismissed for obvious reasons.

Page 56

Comment 26

Section 9 and 10 Creating a new Use classes Order for Holiday Homes

Our Group rejects this proposal.

The UK Use Classes Order has been recently amended by the UK Parliament and doesn't require further upgrade at this time.

It is obvious that this section of the report is aimed at those home owners who have flipped their properties from a residential holiday home where a council tax is payable, to a commercial undertaking where business rates are payable.

A Business property does not pay any rates if the Rateable Value is under £12,000. As most such residential, flipped holiday homes, have rateable values beneath £12,000, they are not subject to paying rates. They do not pay council tax either. So, for obvious reasons, many owners of these properties are coming under scrutiny from both HMRC and the Welsh Government.

Another complication in this subject which divides the Welsh Government from Welsh Local Councils, is that council tax is paid to the local council who retain it to pay for local services, whereas commercial property rates, while collected by the Council, is paid over to the national Government who then distribute these funds across Wales in various ways.

So, to stress the point, Councils would much prefer the said, flipped houses, to be paying Council tax than property rates. The National Government would prefer the owners to be paying property rates.

One of our contributors, is a rating surveyor and would be happy to assist the Welsh Government in this matter. It is a complicated area of rating and also has occurred from several different legislative sources which suggests to some, that new legislation is necessary in order to change matters.

We do not intend to go into this further at this stage as the matter is far-reaching and doesn't concern those second home owners who are paying the unfair and loaded council tax. Our main message to the Welsh government is "One property, one council tax"! So, we do support a change but do not support the changes muted in the Brooks report. The UK Government have indicated that they would consider amending /retracting the legislation which controls this situation.

Page 58 - 66

Comment 27

Should Planning permission be required in order to convert a dwelling house into a second home?

Our group says No. There is no such Use Classes User as a Second Home. So, no Planning permission is required. The Welsh Government would need to seek permission from the UK Government to alter this as it is a United Kingdom Use Classes Order.

In any case our Group would oppose a new class termed as a Second Home. It is ridiculous, partisan and discriminate. If you own a residential property in the UK and you use it part time, that is the user's decision. It does not require state permission.

On page 66 the matter of Second Home Owners, threatening the use of the Welsh Language is, again, raised. This is pure conjecture and yet again, we point out the fact, that the highest percentage of Welsh speakers in Wales, is found in North Wales, where the majority of Holiday Homes also exist. Therefore, this point is proven to be untrue.

So, if it is thought that the Welsh language is threatened, should the Welsh Government concentrate on expanding the Welsh language in say, South Wales, instead of persecuting second home owners in certain other parts of Wales (Some of who do speak Welsh).

Recommendation 11 – Trialing a new use class for second Homes

page 68

Comment 28

We have challenged this in comment 26 above.

Absolutely no trials of anything until all interested parties have agreed the terms of reference. Our Group is more a supporter for less legislation than more legislation. It would be far better to spend government time with National Builders and to deliver these homes where they are needed, rather than messing around with discriminatory and therefore unlawful, Policies which will be challenged in law and in any case, are not the way forward to founding a new and progressive and tolerant Wales.

Recommendation 9

Page 69

The Future of Welsh as a community Language.

Our Group broadly supports intelligent strategies to maintain/enhance the Welsh language throughout Wales. As residents, we love Wales. the Welsh people and the Welsh Language. Reciprocation our love is mysteriously absent from the Welsh Government.

In recommendation 9, it doesn't take long to be critical of certain groups of home owners.

In fact, paragraph two!

.... “The Welsh Government recognises that second homes are a significant problem from a language planning perspective”.

We assure you that there is no second-home problem or crises in Wales.

This is a subjective statement which as mentioned previously within our responses above and is not supported by the statistics of Welsh speakers in Wales. So let us all please stop being cruel and unkind to second home owners who are part of the community. This continuing persecution of certain groups of people is discriminatory and in a decent society, must cease forthwith.

There are many groups of Welsh speakers, mostly with friendly and professional ideas of how to extend the Welsh language.

For example, the Welsh Government could suggest that all new, such home owners attend distance learning of the Welsh Language. You can't force people to do this but we are sure many such owners would be pleased to participate in say, distance learning, evening courses in Welsh. But no such initiative to our knowledge is even being proffered to such home owners. It would be well received and would also extend friendship and fellowship within the community.

Many in our group have already attended Welsh language courses because they wish to communicate in Welsh while being in Wales. This is quite normal and happens when people holiday in Spain or France. These languages are taught in Schools and as long as there is a good economy in Wales, the language will be essential.

You don't need legislation; you need professionally produced initiatives and market these so that your target audience feels wanted and nurtured.

Recommendation 9 also says that

“..... second homes in Welsh speaking Wales, have risen to the top of the political agenda for two reasons: Firstly, they harm the Welsh Language as a community language. Secondly, they are a symbol that represent economic, social and linguistic injustice on a broader level”.

Wow, this is very bitter and twisted, unfriendly and most importantly, untrue and highly offensive. If anyone really believes this, then there is a very serious problem in Wales which will have to be addressed. But it has nothing to do with home ownerships. Endemic prejudice is a very serious matter.

Our answer to the quote above is;

Second homes should not be at the top of any political agenda. They are part of the market and part of the community. They do not harm or threaten the Welsh Language in any way, shape or form. Indeed, we know, most such owners love the Welsh people and the Welsh Language.

Second homes are not a symbol of social injustice. What is a symbol of social injustice is taxing them a 200% Council tax levy, upon an identical property adjacent, which pays 100% Council tax? Council tax is a property tax graded on the Council Tax listing for fairness.

Fairness cannot be turned off and on to suit your viewpoint. Where any social injustice exists (And they do but not from certain home owners), introducing more social injustice by unlawful legislation, will only increase tensions and lead to massive compensation claims and litigation. All this faffing, does nothing to resolve the problem of how to increase the number of affordable homes in Wales and indeed holiday accommodation, in parts of Wales, also.

We would recommend that all parties involved are invited to a conference where constructive ideas are exchanged and amicable solutions agreed. Would you not prefer to have agreement by all rather than the dissatisfaction which exists at the moment?

Closed minds, over- focused, on prejudice and discrimination will never stand. Indeed, these principles were defeated at the closure of World War 2 when the World said never again.

Inclusion, mutual respect, and friendship is a better way forward.

Recommendation 9 (or rant) also says

“.... the assumption that Brexit and Covid will result in increased demand for second homes in the next few years means that public policy intervention is required in order to prevent uncontrolled growth in their numbers”.

Covid traveling restrictions in Europe and other parts of the World, have increased demand for holidaying in the United Kingdom and Ireland. Most of these holiday makers are not second home owners. The said holiday makers are choosing not to travel abroad due to the risks and added costs of testing etc., and are renting through agencies such as Air BnB while covid travelling is difficult.

So, our Group does not consider there is any present need to introduce any intervention policies at this time. Certainly, none that Local Authorities can make. There are no second home crises – albeit there is continuing demand for second homes in Wales. Also there does appear to be a shortage of affordable housing in certain parts of Wales and this can be easily attended to by introducing national builders who would gladly fill this gap, if encouraged to do so – possibly in partnership

with the relevant Local Authorities. Our Group has contacts with national and local builders who we can introduce to you if this of interest.

The numbers of homes required in these pinch areas of Wales are proportionately small in comparison to the homes needed in England, as an example of pressing needs elsewhere in the UK and therefore, could be completed in a relatively short period. One thing these pinch areas have in common is that they all have an abundance of land within a short walk of their Town centres, which could be developed quickly and easily. Moratoriums could be introduced on these developments to ensure the right mix of housing is built. Local Councils or the Welsh government could retain a stake in these homes to allow sufficient control over their future, affordable housing stocks. This idea needs a minimum of legislation and allows a planned increase of all housing needs in the relevant areas of Wales. The demographics of it would also encourage an increase in spoken Welsh.

Recommendation 12 page 70

Do you really need yet another group or department dealing with the Welsh Language? The Welsh Government has been elected and part of its mandate, is to encourage policies which will protect and enhance, spoken Welsh. As far as we know, the Welsh Government can easily maintain the status-quo as part of their manifesto. There is a new Commission already formed who we understand are already undertaking this roll.

Section 10 Further and Conclusive recommendations 1-12.

Our group cannot agree with the recommendations of the Brooks report.

Reason: Because they are discriminatory and will not work in a modern society.

We do agree with efforts to bring together, the communities of Wales (which include second home owners), and to tackle the shortage of certain types of housing, in certain parts of Wales, without over-regulation. We have expressed our opinions which are respectful, decent, good, wholesome, friendly, loving, fair and honest. We have no prejudice and only have love for Wales, the language and the people of Wales.

Let's get together!

Ymgynghoriad i ail dai – ymatebion Barcud Cyf

Argymhellion o adroddiad Dr Simon Brooks

Argymhelliad 1 – Datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus

Mae ail gartrefi a thai haf yn tueddu i fod yn fater lleol, yn benodol i ardaloedd arfordirol a gwledig lle mae heddwch a thawelwch cefn gwlad yn cael ei weld yn ffafriol o gymharu ag atyniadau trefol mwy i ymwelwyr. Dylai polisi cyhoeddus alluogi mesurau rheoli lleol i fod ar gael i wrthweithio cynnydd pellach gyda'r gallu i reoli niferoedd mewn modd rheoledig a chyfrifol sy'n galluogi cymunedau i barhau i ffynnu yn economaidd, yn ddiwylliannol ac yn ieithyddol.

Cydweithio agosach ag awdurdodau lleol i ddatblygu safleoedd deiliadaeth gymysg ar Safleoedd Eithriedig Gwledig posibl, gydag ymyrraeth ward leol bosibl, yn enwedig lle mae nifer fawr o ail gartrefi neu fusnesau gosod llety gwyliau cofrestredig (fel Airbnb). Mae'n amlwg mewn ardaloedd fel wardiau arfordirol lle mae'r cyrchfannau lleol mwyaf poblogaidd fel Cei Newydd; Mae Aberporth ac Aberaeron yn cael eu heffeithio'n anghymesur gan fewnlifiad o bobl yn prynu ail gartrefi neu'n rhentu eiddo fel AirBnB. Mae hyn yn arbennig o wir pan fo eiddo wedi'i werthu, gan newid defnydd o eiddo preswyl i eiddo rhent neu lle mae tenantiaid wedi cael 6 mis o rybudd i adael gan fod landlord naill ai'n gwerthu oherwydd cynnydd ym mhris eiddo.

Mae Barcud yn falch o fod yn rhan o grwpiau rhanddeiliaid amrywiol sy'n dylanwadu ar bolisi cyhoeddus ar sail ranbarthol a chenedlaethol, gyda llinellau cyfathrebu rhagorol gyda gweinidogion y Llywodraeth ac Aelodau Cynulliad ac Aelodau Seneddol lleol ynghyd ag aelodau Awdurdodau Lleol ynghyd ag aelodau Cynghorau Cymuned a Thref. Mae Prif Weithredwr Barcud a Chyfarwyddwr Grŵp Tai a Chymorth yn aelodau o Grwpiau Tai Strategol yng Ngheredigion a Phowys a gallant ddylanwadu ar bolisi tai yn ardal Canolbarth Cymru trwy'r profiad helaeth o ymdrin â phob math o dai ers sefydlu Barcud.

Argymhelliad 2 – Rheoli niferoedd ail gartrefi

Dylai polisi cyhoeddus alluogi rheoli niferoedd mewn ardaloedd penodol lle mae'r broblem ail gartrefi ynghyd ag AirBnB wedi dod yn rhy afieithus dros y blynyddoedd.

Cofrestr o ail gartrefi ac eiddo a ddosberthir fel Treth Busnes sy'n gymwys i'w chynnal gan awdurdod lleol. Gallai hyn hefyd fod yn gyfle i greu marchnad ychwanegol o 'gartrefi fforddiadwy' dim ond ar werth.

Gellid cysoni hyn â'r Gofrestr Tai a gynhelir gan awdurdodau lleol yn ardal Canolbarth Cymru (Ceredigion a Phowys). Mae Barcud yn Landlord Cymdeithasol Cofrestredig o fewn yr awdurdodau hyn ynghyd ag eiddo yng Nghaerfyrddin a Sir Benfro. Mae'r rhain i gyd yn ardaloedd lle mae problemau gydag ail gartrefi yn dod yn fwyfwy amlwg yn yr ardaloedd lleol, yn enwedig ardaloedd arfordirol a lleoliadau gwledig gwasgaredig. Gellid datblygu rheolaeth o'r gofrestr ynghyd â system gwota i sicrhau bod cyfyngiadau yn cael eu gosod ar ddatblygu ac addasu ail gartrefi o fewn ardaloedd penodol.

Argymhelliad 3 – Diffiniad o ail gartrefi

Mae angen i Lywodraeth Cymru sicrhau bod polisi ar waith sy'n sicrhau bod y diffiniad o ail gartref yn cael ei ddiffinio ar sail Cymru gyfan. Dylid datblygu cynllun trwyddedu gorfodol i reoli nifer y cartrefi sydd wedi'u dosbarthu fel ail gartrefi a bod hefyd y gallu i reoli cartrefi sy'n cael eu prynu fel ail gartrefi lle mae teuluoedd lleol wedi cael rhybudd i adael yr eiddo naill ai gan landlord absennol a fyddai'n defnyddio fel ail gartref/cartref gwyliau neu sy'n gwerthu'r eiddo oherwydd cynnydd ym mhrisiau eiddo.

Cytuno – mae angen diffiniad er mwyn sicrhau dealltwriaeth Cymru Gyfan o Ail Gartrefi. Mae hyn yn ofynnol ynghyd â chyfnod penodol o amser pan ddefnyddir yr ail gartref. Dylid cyflwyno system drethiant symlach ynghyd â'r eiddo ddim yn cael defnyddio Trethi Busnes i osgoi talu trethi busnes.

Argymhelliad 4 – Ymateb i Brexit a Covid-19

Gyda Brexit a Covid-19 wedi cynyddu'r galw am 'lefydd aros' ac am bobl o ardaloedd trefol fel arfer yn chwilio am encil yng nghefn gwlad, mae'r effaith ar y tai sydd ar gael i deuluoedd lleol sydd angen tai rheoledig wedi cynyddu wrth iddynt gael rhybudd i adael eu heiddo presennol. Mae angen i Lywodraeth Cymru fabwysiadu dull mwy radical o ddeddfu ar gyfer amgylchiadau fel hyn, er gwaethaf y ffaith bod marchnad agored ar hyn o bryd ar gyfer eiddo fel hwn. Efallai y gellid datblygu'r angen am ddosbarth arall o eiddo gan sicrhau bod y rhan ychwanegol yma o eiddo yn cael ei gadw'n fforddiadwy am byth i'r rhai sydd â chysylltiad lleol, o bosibl trwy ddefnyddio Polisi Prynu Lleol (tebyg i Bolisi Gosod Lleol), a thrwy wreiddio ei gynnwys yn y cytundeb Adran 106 ar gyfer y math hwn o eiddo.

O ystyried bod Brexit a'r Pandemig Covid wedi bod yn flaenllaw yn yr ychydig flynyddoedd diwethaf, mae'n debygol y bydd y ddwy neu'r tair blynedd nesaf yn parhau i weld galw uchel am ail gartrefi ac arosiadau yn achosi mwy o alw a phwysau ar dai mewn ardaloedd arfordirol gwledig yn ardaloedd benodol. Mae angen gweithredu ar unwaith gyda polisi a deddfwriaeth newydd yn y tymor byr i sicrhau na welwn gynnydd pellach mewn eiddo yn cael ei newid o ddefnydd preswyl i ddefnydd busnes megis 'Ail Gartrefi' neu 'AirBnB'. Mae angen cynnwys sefydliadau fel Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn yr ateb i'r problemau sy'n codi. Gall y cymdeithasau tai hyn gynnig atebion trwy gael caniatâd i adeiladu mwy o dai mewn ardaloedd gwledig ac yna defnyddio Polisiâu Gosod Lleol/Dyraniad (yn dibynnu ar ddeiliadaeth) i sicrhau bod trigolion lleol yn gallu cael eu cartrefu yn yr ardaloedd lle cawsant eu geni a'u magu a lle maent am aros yn yr ardal benodol honno.

Argymhelliad 5 – Yr angen am ymyrraeth polisi ar draws ystod o feysydd polisi

Mae angen datblygu ymyrraeth polisi ar draws ystod o feysydd. Mae'r meysydd polisi hyn yn cynnwys ond nid yn gyfyngedig i bolisi Cynllunio Uniongyrchol; Polisi Cynllunio Anuniongyrchol; polisi Trethiant Uniongyrchol; Polisi Trethiant Anuniongyrchol; a pholisi 'Dyraniadau' a Reolir (yn debyg i Bolisi Dyrannu Awdurdodau Lleol a Pholisi Dyraniadau Lleol – lle gellir datblygu nifer penodol o dai haf mewn rhai ardaloedd, mewn trafodaeth â chynghorau cymuned a thref lleol). Gallai'r polisiâu hyn wedyn sicrhau y gall yr economi leol barhau i ffynnu a galluogi eiddo lleol i barhau i fod ar gael i deuluoedd lleol a'r rhai a gyflogir yn y diwydiannau gwasanaeth sy'n hanfodol i gynnal y bunt dwristiaeth yn yr ardaloedd hyn.

Cytuno gyda'r angen am ymyrraeth polisi. Mae trwyddedu lleol yn hanfodol ynghyd â'r angen am bolisiau gosod lleol ar gyfer cymdeithasau tai i sicrhau bod teuluoedd lleol mewn angen yn cael eu cartrefu yn gyntaf a'u bod ar frig y rhestrau blaenoriaeth. Mae pwerau codi treth ychwanegol yn hanfodol er mwyn sicrhau nad yw'r rhai y mae eu heiddo'n cael eu dosbarthu fel ail gartrefi neu AirBnB yn gallu osgoi talu treth naill ai drwy leihau premiymau neu lle maent wedi'u newid i ddosbarth busnes er mwyn osgoi premiymau'r dreth gyngor. neu hyd yn oed osgoi ardrethi busnes.

Argymhelliad 6 – Premiwm Treth Cyngor Lleol

Dylid rhoi pwerau trethu i awdurdodau lleol a gellid codi'r trothwy i 150% a gellir ei amrywio fesul ward gan sicrhau y gellir rheoli'r sector twristiaeth, sy'n hanfodol i rai rhannau o'r economi leol, mewn modd strwythuredig a chyfrifol. Gyda phrisiau eiddo yn fforddiadwy ar gyfer rhai rhannau o'r gymdeithas ac nid ar gyfer teuluoedd lleol sydd angen tai, dylai'r awdurdod lleol allu codi premiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi i 150%, gan sicrhau bod yr incwm a godir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy yn unig gan gynnwys datblygu tai cymdeithasol, tai yn yr ardaloedd hynny lle mae cynlluniau cyfyngedig ar gael. Gallai hyn hefyd gyfrannu at brynu safleoedd nad ydynt efallai'n ddichonadwy i LCC yn eu cyflwr presennol. Gallai'r awdurdodau lleol hefyd ariannu cynllun morgais â chymorth i drigolion lleol gan sicrhau bod cynllun tai fforddiadwy ychwanegol ar gael am byth.

Argymhelliad 7 – Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes

Dylai Llywodraeth Cymru osgoi amwysedd eiddo sydd wedi newid fel eiddo preswyl yn eiddo dosbarth busnes rhag cael ei eithrio rhag rhyddhad ardrethi busnes. Mae angen rheolaeth fwy llym gan awdurdod lleol lle mae cofrestr agored wedi'i rheoli'n dda o'r eiddo hyn ar gael. Dylai'r llywodraeth ymgynghori â chyrff masnach a chynghorau cymuned lleol ynghyd â rhanddeiliaid eraill i sicrhau bod tystiolaeth o gynrychiolaeth deg o'r sefyllfa. Mae data a thystiolaeth awdurdodau lleol yn dangos bod nifer fawr o berchnogion llety gwyliau tymor byr yn bwriadu newid y 'categori defnydd' er mwyn osgoi talu unrhyw fath o dreth ar yr eiddo. Er gwaethaf y ffaith bod llety gwyliau yn dod ag incwm sylweddol i rai ardaloedd, mae cost ychwanegol am wasanaethau y mae'r eiddo hyn eu hangen, megis casglu gwastraff a glanhau strydoedd, lle ceir llai o 'incwm ffioedd' neu ddim o gwbl oherwydd osgoi treth. Mae tystiolaeth hefyd bod nifer o eiddo wedi cael eu gwerthu fel tai haf neu eu trosi i AirBnB ar ôl i denantiaid yr eiddo hyn achosi digartrefedd i deuluoedd lleol sydd angen tai. Mae digartrefedd gwledig yn dod yn broblem gynyddol ac mae'r cynnydd yn nifer y gosodiadau gwyliau tymor byr yn ychwanegu at y broblem, yn enwedig lle mae'r rhai sy'n derbyn cyflogau is yn tueddu i fod yn rhai sy'n gweithio o fewn y sector twristiaeth a diwydiannau cymorth cysylltiedig.

Argymhelliad 8 – Treth trafodiadau tir

Dylai'r angen i amrywio trethiant fod yn ddibynnol ar sefyllfa ward pob awdurdod lleol, yn enwedig y rhai mewn ardaloedd arfordirol. Mae'r angen am dai mewn lleoliadau gwledig yn hollbwysig ac felly hefyd yr angen i sicrhau bod incwm yn cael ei dderbyn o'r Dreth Trafodiadau Tir ar gyfer gwasanaethau cymorth yn yr ardaloedd hyn sy'n cael eu heffeithio gan gynydd yn nifer y llety gwyliau tymor byr ac ail gartrefi. Dylid defnyddio'r cynnydd mewn derbyniadau treth o'r eiddo hyn ym mhob ward yn benodol i'w wario ar ddatrysiadau tai yn yr ardaloedd ward hynny, megis cynyddu'r Grant Tai Cymdeithasol ac arian cyfatebol

ar gyfer prynu tir y bernir ei fod yn anhyfyw i adeiladu arno, gan felly roi cyfle i sicrhau y gellir talu'r costau datblygu uwch drwy dderbyniadau Treth Trafodiadau Tir uwch. .

Argymhelliad 9 – Cynllun ‘Tai Marchnad Leol’ Cynghorau Gwynedd a Môn

Dylai Awdurdodau Lleol ystyried polisi Tai Marchnad Leol a chreu amodau sy'n berthnasol i bob sir a ward. Gallai hyn greu tai marchnad o wahanol ddeiliadaethau sy'n addas i'r amodau economaidd sy'n ymwneud â'r ardal honno, gan sicrhau bod y lluosydd cyflog yn cyfateb i brisiau eiddo o fewn y rhanbarth.

Dylai'r cynlluniau Tai Marchnad Lleol fod yn rhan annatod o'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae amodau'r Cynllun Datblygu Lleol wedi newid yn sylweddol ers cynhyrchu'r cynllun diwethaf, lle mae mwy o ysgolion ardal wedi'u datblygu gan arwain at gau ysgolion pentrefol bach, a fyddai'n golygu bod rhaid i blant deithio i'r ysgol yn yr achosion hyn. Fodd bynnag, byddai teuluoedd yn dal i fod eisiau byw yn y lleoliadau gwledig hyn. Mae siopau pentref bach gwledig yn parhau i ffynnu, yn enwedig ers Covid, sy'n golygu bod y gwasanaeth hanfodol hwn yn parhau i gael ei gynnig. Mae angen i themâu allweddol yn y cynllun datblygu gyd-fynd â ffordd o fyw yr 21ain ganrif a'r angen i'r CDLI fod yn waith parhaus sy'n mynd rhagddo i gwrdd â materion gwleidyddol; economaidd, cymdeithasegol; technolegol; cyfreithiol; a ffactorau amgylcheddol.

Dylai Llywodraeth Cymru ystyried a ddylai canllawiau cynllunio gael eu diwygio neu eu cryfhau er mwyn cefnogi neu hwyluso'r broses o ymestyn y polisi hwn neu bolisïau tebyg.

Argymhelliad 10 – Creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr

Creu dosbarth defnydd newydd i sicrhau bod osgoi treth a gofynion cofrestru yn cael eu hosgoi – mae hyn yn sicrhau bod system deg a chyfiawn yn cael ei defnyddio lle mae perchnogion yn talu swm teg a chyfartal o dreth yn unol â chyfnod llety gwyliau a hefyd yn rheoli/rheoli nifer yr eiddo sydd ar gael, gan sicrhau nad yw nifer yr unedau preswyl sydd ar gael i deuluoedd lleol mewn angen yn cael ei ystumio gan y niferoedd cynyddol o osodiadau gwyliau tymor byr. Mae angen i awdurdodau lleol reoli'r categori hwn gyda gweithdrefnau gorfodi addas yn eu lle.

Argymhelliad 11 – Treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi

Mae angen i ddata Awdurdodau Lleol fod yn gyfredol ac nid yn hanesyddol, gan fod y sefyllfa'n newid yn barhaus. Cytuno mai treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi fyddai un o'r atebion i sicrhau nad yw ail gartrefi yn cymryd cyfran gynyddol o dai o fewn rhai ardaloedd. Byddai addasiadau i ail gartrefi wedyn yn amodol ar amodau cynllunio gan sicrhau bod rheolaeth datblygu yn allweddol i reoli nifer y dyraniadau o fewn ardaloedd wardiau, a hyd yn oed dyraniad pentref/tref. Lle mae dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi yn cael ei gyflwyno ar gyfer ardaloedd ward penodol (neu hyd yn oed lleoliadau micro o fewn pob ward), dylid hefyd ystyried yr angen am dai cymdeithasol a thai fforddiadwy a dylid cyflwyno deddfwriaeth bosibl sydd wedyn yn cael ei diogelu yn gyfraith, lle dylid ystyried hyn wedyn ym mhob newid defnydd i lety gwyliau neu lle mae'n hysbys bod eiddo preswyl yn cael ei ddefnyddio fel ail gartref.

Argymhelliad 12 – Sefydlu Comisiwn i wneud argymhellion ynghylch dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol

Dylai Llywodraeth Cymru sefydlu Comisiwn i wneud argymhellion mewn ymateb i heriau ieithyddol sy'n wynebu ardaloedd Cymraeg eu hiaith. Gweithio gyda Chomisiynydd y Gymraeg a grwpiau iaith o fewn lefel Wladol/Rhanbarthol a Sirol gan ddarparu manylion gronynnog ar gyfer pob cymuned a ward. Dylai'r Comisiwn wedyn weithio gyda'r 'Mentrau Iaith' i weithio ar lefel leol gan sicrhau bod yr argymhellion yn berthnasol i bob maes unigol ac nid yn ddull cyffredinol na 'gwn gwasgariad'. Byddai gweithio gydag arbenigwyr Daearyddiaeth Ddynol hefyd yn galluogi'r Comisiwn newydd i ddeall effeithiau mewnffudo ar gymunedau a'r galw cynyddol am rai gwasanaethau ynghyd â gostyngiad mewn rhai gwasanaethau, h.y. ysgolion, lle mae mewnlifiad o bobl wedi ymddeol i ardaloedd, sydd hefyd yn yn golygu cynnydd posibl mewn gwasanaethau eraill, megis gwasanaethau cymorth meddygol neu ofal. Mae hyn hefyd yn effeithio ar argaeledd tai. Mae'r math hwn o waith yn darparu tystiolaeth ychwanegol o'r angen am Bolisi Gosod Lleol i sicrhau bod teuluoedd lleol mewn angen yn cael cartrefi diogel. Dylai'r Comisiwn warchod, sefydlu a meithrin y Gymraeg mewn cadarnleoedd Cymraeg a hefyd ddatblygu strategaethau newydd ar gyfer cynyddu'r defnydd o'r Gymraeg mewn meysydd eraill. Mae tystiolaeth eisoes o ailstrwythuro cymdeithasol-economaidd a chymdeithasol yn digwydd ar ôl Brexit ac ar ôl Covid.

Ymholiad i ail gartrefi

Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Gweler ymateb Adra i'r argymhellion yn adroddiad Dr Simon Brooks ac ymateb Llywodraeth Cymru mewn ysgrifen felen isod:

1. Argymhellion yn adroddiad Dr Simon Brooks

Argymhelliad 1 – datblygu amrywiad rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus

Ffenomen ranbarthol a lleol yw ail gartrefi yn bennaf oll, a dylai Llywodraeth Cymru feithrin atebion polisi rhanbarthol a lleol wrth ganiatáu amrywiadau polisi oddi mewn i fframwaith cenedlaethol. Dylai atebion polisi cyhoeddus fod yn ddigon hyblyg fel bod modd eu gweithredu mewn gwahanol ffyrdd mewn siroedd a chymunedau gwahanol yn ôl anghenion rhanbarthol a lleol.

Er ein bod yn cefnogi'r argymhelliad, rydym yn cydnabod y gwaith cymhleth sydd ynghlwm â sefydlu fframwaith polisi sy'n ddigon hyblyg i ymateb i wahaniaethau angenrheidiol rhwng rhanbarthau ac ardaloedd o fewn y rhanbarthau hynny. Pa bynnag fframwaith polisi diwygiedig a gyflwynir, bydd angen sicrhau nad yw prosesau gwneud penderfyniadau a chymeradwyo yn rhy gymhleth, yn rhy ficrocrataidd, yn cymryd gormod o amser ac nac ydynt yn cyfrannu'n anfwriadol at yr aneffeithlonrwydd sy'n bodoli yn y fframwaith cyfredol, neu'n ei waethgu (e.e. Cynllunio). Gallai hyn arwain at ragor o oedi a mwy o gostau o ran cyflwyno atebion neu gynlluniau datblygu i fynd i'r afael â'r angen lleol am dai, a byddai hynny'n wrthgynhyrchol.

Argymhelliad 2 – rheoli niferoedd ail gartrefi

Mewn cymunedau yr effeithir arnynt gan ail gartrefi, dylid gosod nod polisi cyhoeddus o geisio sefydlogrwydd yn eu niferoedd, neu ostyngiad graddol dros nifer o flynyddoedd.

Rydym yn cefnogi'r argymhelliad, yn enwedig yr egwyddor o sicrhau sefydlogrwydd yn niferoedd ail gartrefi mewn cymunedau sydd wedi'u heffeithio ganddynt. Mae angen i unrhyw gyfyngiadau sy'n cael eu cyflwyno i reoli niferoedd ail gartrefi gyd-fynd â pholisïau sy'n gwella mynediad at gartrefi mwy fforddiadwy yn y cymunedau hynny sydd wedi'u heffeithio a chynyddu cyfoeth y rhai sy'n byw yn y cymunedau hynny sydd wedi'u heffeithio, a'r rhai sy'n dymuno aros yn y cymunedau hynny. O blith enghreifftiau mae datblygiad economaidd rhagweithiol a chydlynol, polisi cynllunio a chymunedau cynaliadwy sydd, dros amser, yn sicrhau enillion cyfartalog uwch ar gyfer y rheiny sy'n byw yn y cymunedau sydd wedi'u heffeithio.

Argymhelliad 3 – diffinio ail gartrefi

Er mwyn hwyluso penderfyniadau polisi wedi'u seilio ar wybodaeth wrthrychol, mae angen diffinio ail gartrefi yn well. Gallai Llywodraeth Cymru ystyried sawl ffordd o wneud hyn, ond gyda hyn mewn golwg, dylid cyflwyno Cynllun Trwyddedu Gorfodol ar gyfer Cartrefi Gwyliau.

Rydym yn cefnogi'r argymhelliad hwn a dylai'r diffiniad gynnwys y cartrefi hynny sy'n cael eu gosod fel busnes, yn hytrach na'r rhai sydd at ddefnydd personol yn unig. Wedi dweud hynny, ni ddylid oedi'n ormodol gweithredu argymhellion eraill a datblygu atebion polisi priodol, wrth aros am welliant yn y data y byddai gweithredu'r argymhelliad penodol hwn yn ei gyflawni.

Argymhelliad 4 – ymateb i Brexit a Covid-19

Er mwyn ceisio lliniaru effeithiau anochel Brexit a Covid-19 ar y farchnad dai mewn cymunedau yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi, dylai Llywodraeth Cymru weithredu mewn modd mwy rhagweithiol, gan gymryd camau mwy radical nag a gymerid fel arall.

Rydym yn cefnogi'r argymhelliad, ond byddwn hefyd yn ychwanegu bod poblogrwydd trefniadau gweithio'n hyblyg a'r gallu i weithio gartref yn sgil pandemig Covid, bellach yn ychwanegu at y tebygolrwydd o gynnydd mewn ail gartrefi. Cafodd prisiau tai 2021 eu codi mewn rhai ardaloedd o'r Deyrnas Unedig gan gynnydd mewn mudo o ardaloedd trefol i ardaloedd mwy gwledig (e.e. o dde-ddwyrain Lloegr i dde-orllewin Lloegr) gyda rhai o'r tai hyn yn cael eu prynu fel ail gartrefi.

Argymhelliad 5 – yr angen am gamau gweithredu ar draws ystod o feysydd polisi Dylid cyflwyno polisiâu ar draws ystod o feysydd polisi, ac yn benodol yn y tri maes canlynol: polisiâu cynllunio uniongyrchol, polisiâu cynllunio anuniongyrchol, a pholisiâu trethiannol.

Rydym yn cefnogi'r argymhelliad, ond mae angen i ni weld polisi'r Gymraeg yn cael mwy o sylw yn yr argymhelliad.

Argymhelliad 6 – Premiwm y Dreth Gyngor Leol

Dylai cynghorau sir sy'n canfod fod ail gartrefi yn broblem gymdeithasol ddifrifol ddefnyddio eu grymoedd trethiannol yn llawn, gan godi premiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi i 100%.

Rydym yn cefnogi'r argymhelliad. Wedi dweud hynny, dylid hefyd ystyried y fframwaith a roddir i Awdurdodau Lleol ynghylch defnyddio'r incwm a geir drwy godi premiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi i sicrhau bod yr arian yn mynd tuag at waith sy'n mynd i'r afael â'r angen lleol am dai, yn hytrach nag at flaenoriaethau eraill y Cyngor.

Argymhelliad 7 – Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes

Dylai Llywodraeth Cymru ymgynghori ynglŷn â phosibiliad eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach.

Rydym yn cefnogi'r argymhelliad hwn

Argymhelliad 8 – Treth trafodiadau tir

Dylai fod modd amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir mewn un ai siroedd neu wardiau llywodraeth leol er mwyn adlewyrchu amgylchiadau lleol. Er mwyn cyflawni hyn:

- Gallai Llywodraeth Cymru ddirprwyo i gynghorau sir hawl i amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir, gan greu'r potensial i ychwanegu cyfradd bellach at y dreth o hyd at 4% o werth yr ail eiddo mewn rhai rhannau o Gymru.
- Neu, gallai Llywodraeth Cymru amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir yn y dull hwn mewn wardiau llywodraeth leol penodol yr effeithir arnynt yn ddwys gan y broblem ail gartrefi.

Rydym yn cefnogi egwyddor yr argymhellion sy'n cael eu cyflwyno yma. Pa bynnag argymhelliad a ddilynir, un egwyddor bwysig na ddylid ei thanseilio yw peidio â rhoi buddsoddiadau gan landlordiaid yn y Sector Rhentu Preifat dan anfantais yn anfwriadol. Mae'r Sector Rhentu Preifat yn rhan bwysig o gyflenwad tai mewn unrhyw ardal, a rhaid cynnal hyn a pharhau i ddarparu llety o ansawdd. Mae'r ddau argymhelliad yn mynd i'r afael â'r pwynt hwn mewn ffyrdd gwahanol drwy ddirprwyo lle y defnyddir y cynnydd gwahaniaethol mewn treth i ddaearyddiaeth fwy lleol. Serch hynny, dylai unrhyw wriad i ba

bynnag cyfeiriad mewn perthynas â'r naill argymhelliad neu'r llall ystyried yr effaith mae cyni wedi'i chael ar wanhau gallu sawl swyddogaeth tai strategol mewn Awdurdodau Lleol a'r gallu o fewn Llywodraeth Cymru i bennu data tai mor ronnynog, h.y. yr adrannau a fyddai'n darparu'r data a fyddai'n cael ei ddefnyddio i wneud penderfyniadau mor bwysig. Mae cysylltiadau yma i gasgliadau'r Adolygiad o Dai Fforddiadwy yng Nghymru, pan argymhellwyd dull mwy cyson i gynnal Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, sydd fel arfer yn cael eu cynnal gan Awdurdodau Lleol, gyda lefel o oruchwyliaeth gan Lywodraeth Cymru.

Argymhelliad 9 – Polisi 'Tai Marchnad Lleol' cynghorau sir Gwynedd ac Ynys Môn

Dylai Cynghorau Gwynedd a Môn ystyried ymestyn polisi 'Tai Marchnad Lleol' Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn i gymunedau arfordirol a bregus eraill yn y ddwy sir lle ceir dwysedd o ail gartrefi ochr-yn-ochr â phroblem fforddiadwyedd. Dylai awdurdodau cynllunio eraill yng Nghymru graffu ar y polisi 'Tai Marchnad Lleol' er mwyn ystyried a allai polisi o'r fath fod yn llesol ar gyfer rhai o'u cymunedau. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried a oes angen diwygio neu gryfhau cyfarwyddyd cynllunio er mwyn cefnogi neu hwyluso ymestyn y polisi hwn neu bolisiau cyffelyb.

Rydym yn cefnogi'r argymhelliad. Byddai'n llesol i gefnogi'r argymhelliad i adolygu'r nifer o dai newydd a gafodd eu datblygu'n wreiddiol dan y polisi Tai Marchnad Lleol a'u gwerthu ymlaen yn ddiweddarach, er mwyn pennu'r llif di-dor o drafodiadau gwerthu tai ar gyfer y categori eiddo hwn, yn enwedig dan amodau marchnadoedd tai llai sefydlog. Yn benodol, profiad o'r amodau lle caiff y S106 gwreiddiol ei 'hepgor' pan mae 'methiant dilyd' dros gyfnod o dri mis i werthu uned breswyl i unigolyn lleol arall, a'r opsiynau ar gael. Byddai methu â gweithredu llif di-dor o drafodiadau gwerthu tai ar gyfer y categori eiddo hwn yn tynnu oddi ar apêl y cynnyrch i brynwyr. Byddai hefyd yn llesol adolygu argaeledd morgeisi sy'n cael eu cynnig i brynwyr tai sydd â'r amod cynllunio S106 hwn ynghlwm â nhw, ac unrhyw gyfyngiadau a chostau ychwanegol a roddir ar y codwr morgais mewn cymhariaeth â phrynu eiddo cyffelyb yn y farchnad agored. Byddai hyn yn ddefnyddiol i sefydlu unrhyw wahaniaethau sy'n bodoli ac i ddylanwadu darparwyr morgeisi i gynnig mwy o degwch os nad dyma'r achos, ac felly hyrwyddo cynaliadwyedd y cynnyrch tai ei hun.

Argymhelliad 10 – creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr

Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016 drwy gyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr.

Rydym yn cefnogi'r argymhelliad

Argymhelliad 11 – treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi

Dylai Llywodraeth Cymru gynnal treial mewn cymuned neu glwstwr o gymunedau yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi, a lle ceir cefnogaeth gymunedol ar gyfer hynny, er mwyn gwerthuso ymarferoldeb ac effaith cyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi. Byddai hyn yn gwneud trosi tŷ annedd yn ail gartref yn ddarostyngedig i ganiatâd cynllunio pan fo canran yr ail gartrefi yn y stoc dai mewn cymuned neilltuol yn croesi trothwy penodol.

Rydym yn cefnogi'r argymhelliad i gynnal treial er mwyn gwerthuso ymarferoldeb ac effaith cyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi. Dylai canlyniadau'r treial ddarparu profiadau diweddar y gellir eu cymharu â phryderon hirhoedlog ynghylch creu'n anfwriadol marchnad dai â dwy haen iddi sy'n rhoi preswylwyr prif gartrefi dan anfantais.

Argymhelliad 12 – sefydlu Comisiwn i wneud argymhellion am ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol

Dylai Llywodraeth Cymru sefydlu Comisiwn er mwyn gwneud argymhellion yn ymateb i'r heriau ieithyddol a fydd yn wynebu ardaloedd lle mae'r Gymraeg yn iaith gymunedol ar hyn o bryd yn wyneb ailstrwythuro cymdeithasol-economaidd a chymdeithasol tebygol. Dylai'r Comisiwn fynd i'r afael yn benodol â heriau'r cyd-destun ôl-Brexit ac ôl-Covid gyda'r nod o warchod, sefydlogi a meithrin dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol yng Nghymru.

Rydym yn cefnogi'r argymhelliad, ond byddwn yn ymestyn ei gwmpas i gynnwys poblogrwydd y trefniadau gweithio'n hyblyg a'r gallu i weithio gartref yn sgil pandemig Covid, sy'n ychwanegu at y tebygolrwydd o gynnydd mewn ail gartrefi, gan gael effaith niweidiol ar y Gymraeg.

2. Gweithgarwch/ymateb Llywodraeth Cymru i'r cynigion

Cynllun peilot ail gartrefi

Gan ddechrau ym mis Ionawr 2022, bydd Llywodraeth Cymru yn cynnal cynllun peilot fesul cam i brofi nifer o ymyriadau yn Nwyfor, Gwynedd. Dyma'r tro cyntaf y bydd Llywodraeth Cymru yn ymyrryd yn y farchnad i gefnogi pobl leol i fyw yn eu cymunedau lleol fel hyn.

Cam cyntaf y cynllun peilot fydd cynnwys ystod o gymorth ymarferol i helpu pobl geisio tai fforddiadwy a bydd yn cysylltu ag ymyriadau sy'n bodoli eisoes a rhai newydd. Mae Llywodraeth Cymru yn awyddus i ystyried cynlluniau rhannu ecwiti, atebion tai rhent a chartrefi gwag, ond bydd yn cyhoeddi rhagor o fanylion ar ôl y gyllideb ddrafft ar 20 Rhagfyr 2021.

Yng ngham dau byddwn yn ystyried y system gynllunio ei hun.

Mae Adra yn awyddus clywed rhagor ynghylch manylion y cynllun peilot.

Ymgynghoriadau

1. [Trethi lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanarlwyo](#) - Wedi dod i ben

Ceisiwyd safbwyntiau ynghylch:

- y grymoedd dewisol sy'n caniatáu i awdurdodau lleol godi mwy o'r dreth gyngor ar ail gartrefi ac eiddo sy'n wag yn hirdymor.
- a ddylid cryfhau'r meini prawf ar gyfer diffinio eiddo llety hunanarlwyo annomestig?

Ymddengys bod yr ymatebion yn unol â'r argymhellion a wneir yn adroddiad Dr Simon Brooks.

2. [Deddfwriaeth a pholisi cynllunio ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr](#) - yn dod i ben 22 Chwefror 2022

Yn ymgynghori ar y canlynol:

Diwygiadau i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 i:

- ddiwygio defnydd cyfredol ar gyfer 'Tai annedd',
- creu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer 'Ail Gartrefi' ac ar gyfer 'Llety Gwyliau Tymor Byr'

- diwygiadau cysylltiedig i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995
- diwygiadau cysylltiedig i Bolisi Cynllunio Cymru.

Ymddengys bod yr ymatebion yn unol â'r argymhellion a wneir yn adroddiad Dr Simon Brooks. Bydd Adra yn ymdrechu i ymateb i'r ymgynghoriad o fewn yr amserlen sydd wedi'i sefydlu naill ai drwy Cartrefi Cymunedol Cymru neu'n unigol (neu'r ddau)

3. [Y Cynllun Tai mewn Cymunedau Cymraeg](#) - yn dod i ben 22 Chwe 2022

Cynigion yn cynnwys:

- Datblygu pecyn o gymorth i helpu i greu mentrau cymdeithasol dan arweiniad cymunedau sy'n gallu:
 - Creu swyddi
 - Sicrhau gwasanaethau mewn cymuned.
 - Archwilio ymyriadau tai dan arweiniad cymunedau bach dan y model cydweithredol
- Cefnogi menter gymdeithasol gymunedol sydd eisoes yn bodoli neu un newydd i ddatblygu busnes lle all llety gwyliau tymor byr gynhyrchu digon o refeniw i brynu cyflenwad o dai rhent cymdeithasol.
- Sefydlu Grŵp Llywio o Werthwyr Tai i archwilio'r posibilrwydd o greu dulliau arloesol i werthu tai lleol. Y nod fyddai datblygu'r rhain mewn cydweithrediad â phob rhanddeiliad, gan adnabod camau ymarferol i gefnogi prynwyr lleol ennill mynediad teg at dai lleol.
- Archwilio gyda rhanddeiliaid perthnasol, datblygu cynllun gwirfoddol sy'n caniatáu i bobl leol gael y cyfle cyntaf i brynu neu rentu eiddo.
- Creu comisiwn ar gymunedau Cymraeg a fydd yn ystyried y gwahanol ffactorau sy'n effeithio ar y gallu i gynnal yr iaith fel iaith gymunedol.
- Ymestyn cwrdd y Bwrdd Crwn Economi a'r iaith i gynnwys Tai gyda rôl o oruchwylio cynnydd y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg.

Bydd Adra yn ymdrechu i ymateb i'r ymgynghoriad o fewn yr amserlen sydd wedi'i sefydlu naill ai drwy Cartrefi Cymunedol Cymru neu'n unigol (neu'r ddau)

4. [Ail gartrefi: amrywiadau lleol i gyfraddau'r dreth trafodiadau tir](#) - yn dod i ben 28 Mawrth 2022

Yn ymgynghori ar y materion canlynol:

- maint yr ardaloedd lle ellid cyflwyno amrywiadau lleol
- y weithdrefn ar gyfer adnabod yr ardaloedd lle all gyfraddau gwahanol fod yn berthnasol
- y mathau o drafodiadau a allai fod yn ddarostyngedig i wahanol gyfraddau mewn ardaloedd lleol.

Ymddengys bod yr ymatebion yn unol â'r argymhellion a wneir yn adroddiad Dr Simon Brooks. Bydd Adra yn ymdrechu i ymateb i'r ymgynghoriad o fewn yr amserlen sydd wedi'i sefydlu naill ai drwy Cartrefi Cymunedol Cymru neu'n unigol (neu'r ddau)

Ymgynghoriad ar ail gartrefi

Consultation on second homes

Ymateb gan: Gymdeithas Dai Grŵp Cynefin

Fel Cymdeithas Dai sydd yn weithredol ar draws gogledd Cymru a gogledd Powys, rydym yn falch iawn o gyflwyno tystiolaeth i'r ymchwiliad yma gan Bwyllgor Llywodraeth Leol a Thai. Rydym hefyd yn croesawu'r gwaith a'r ymgynghoriadau diweddar sydd a'r nod i fynd i'r afael a'r argyfwng tai mewn cymunedau gwledig.

Mae Grŵp Cynefin yn croesawu adroddiad Dr Simon Brooks "Ail gartrefi: datblygu polisïau newydd yng Nghymru" a dyma ein sylwadau ar yr argymhellion yn unol â Chylch Gorchwyl Yr Ymchwiliad:

Argymhellion o adroddiad gan Dr Simon Brooks

Argymhelliad 1 – datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus

Ffenomen ranbarthol a lleol yw ail gartrefi yn bennaf oll, a dylai Llywodraeth Cymru feithrin atebion polisi rhanbarthol a lleol wrth ganiatáu amrywiadau polisi oddi mewn i fframwaith genedlaethol. Dylai atebion polisi cyhoeddus fod yn ddigon hyblyg fel bod modd eu gweithredu mewn gwahanol ffyrdd mewn siroedd a chymunedau gwahanol yn ôl anghenion rhanbarthol a lleol.

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad. Dylai atebion polisi nid yn unig edrych ar y mater ail gartrefi, ond hefyd edrych ar yr atebion tai cyffredinol gan gynnwys y sector rhentu preifat a chynyddu mynediad at fwy o dai cymdeithasol a fforddiadwy. Dylai atebion polisi hefyd edrych ar ddatblygiad economaidd a chynigion i ddenu cyflogaeth o ansawdd da a fyddai'n cynyddu incwm aelwydydd gan alluogi pobl i fforddio parhau i fyw a gweithio yn y cymunedau lleol y mae'r argyfwng tai gwledig yn effeithio arnynt. Mae pob ardal yn wahanol, ac ni fydd yr un set o bolisïau rhanbarthol na chenedlaethol yn cynnig yr atebion pwrpasol sydd eu hangen yn lleol sy'n mynd i'r afael â'r materion sy'n ymwneud â thai a wynebwr gan gymunedau unigol.

Argymhelliad 2 – rheoli niferoedd ail gartrefi

Mewn cymunedau yr effeithir arnynt gan ail gartrefi, dylid gosod nod polisi cyhoeddus o geisio sefydlogrwydd yn eu niferoedd, neu ostyngiad graddol dros nifer o flynyddoedd.

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad. Mae tystiolaeth a phrofiad yn dangos bod gwead cymunedau yn dechrau dadrithio pan nad yw pobl ifanc a'u teuluoedd yn gallu fforddio rhentu neu brynu tai fforddiadwy yn y cymunedau lle cawsant eu magu. Pan fo gennych enghreifftiau lle mae cyn-dai Cyngor ar y farchnad am dros £385k, pa obaith y mae hyn yn ei roi i bobl leol? Hefyd, yn ôl data 'CACI Paycheck' a 'Land Registry Price Paid', mewn pentrefi fel Abersoch, mae 95.3% o'r boblogaeth wedi'u prisiau allan o'r farchnad dai, yn methu â fforddio eu cartref cyntaf. Fodd bynnag, mae angen ymchwil pellach i bolisi cyhoeddus ar sut i weithio allan beth fydd y pwynt tyngedfennol pan fydd gormod o ail gartrefi wedi'u cyflawni mewn cymuned, pentref neu bentrefan penodol. Byddai angen i unrhyw bolisi fod

- yn hyblyg,

- wedi'i fireinio i fynd i'r afael ag amgylchiadau lleol
- heb fod yn fiwrocrataidd i'w weinyddu ac
- yn hawdd i'w ddeall

Argymhelliad 3 – diffinio ail gartrefi

Er mwyn hwyluso penderfyniadau polisi wedi'u seilio ar wybodaeth wrthrychol, mae angen diffinio ail gartrefi yn well. Gallai Llywodraeth Cymru ystyried sawl ffordd o wneud hyn, ond gyda hyn mewn golwg, dylid cyflwyno Cynllun Trwyddedu Gorfodol ar gyfer Cartrefi Gwyliau.

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad. Mae angen mabwysiadu diffiniad syml, na fydd yn cael ei ddehongli'n wahanol. Byddai cyflwyno cynllun trwyddedu gorfodol ar gyfer tai haf angen adnoddau digonol i gofrestru eiddo yn y lle cyntaf ac yna adnoddau i fonitro cydymffurfiaeth ag archwiliadau i sicrhau cydymffurfiaeth â rheoliadau tân, iechyd a diogelwch ac ati.

Argymhelliad 4 – ymateb i Brexit a Covid-19

Er mwyn ceisio lliniaru effeithiau anochel Brexit a Covid-19 ar y farchnad dai mewn cymunedau yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi, dylai Llywodraeth Cymru weithredu mewn modd mwy rhagweithiol, gan gymryd camau mwy radical nag a gymerid fel arall.

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad. Mae gallu pobl i weithio gartref wedi'i hwyluso gan dechnoleg ac mae gweithio hybrid yn gynnig cyflogaeth deniadol. Yn gynyddol rydym wedi gweld bod mwy o bobl yn symud o ardaloedd trefol i fyw mewn cymunedau gwledig ac arfordirol i gael gwell ansawdd bywyd. Heb os, mae'r mewnfudo hwn wedi arwain at yr argyfwng tai gwledig sy'n ein hwynebu'n awr.

Argymhelliad 5 – yr angen am gamau gweithredu ar draws ystod o feysydd polisi

Dylid cyflwyno polisïau ar draws ystod o feysydd polisi, ac yn benodol yn y tri maes canlynol: polisïau cynllunio uniongyrchol, polisïau cynllunio anuniongyrchol, a pholisïau trethiannol.

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad. Mae angen ymyrraeth polisi hefyd i gefnogi'r iaith Gymraeg a'i diwylliant.

Argymhelliad 6 - Premiwm y Dreth Gyngor Lleol

Dylai cynghorau sir sy'n canfod fod ail gartrefi yn broblem gymdeithasol ddifrifol ddefnyddio eu grymoedd trethiannol yn llawn, gan godi premiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi i 100%.

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad. Hyd yn hyn, mae rhai awdurdodau lleol wedi bod yn fwy rhagweithiol nag eraill o ran sut y maent wedi defnyddio premiwm y dreth gyngor o ail gartrefi. Mae rhai wedi targedu eiddo sy'n wag yn y tymor canolig – hir, a dod â nhw yn ôl i ddefnydd, trwy amrywiaeth o ddulliau; mae eraill wedi clustnodi arian tuag at alluogi perchnogion tai am y tro cyntaf i brynu eu cartrefi newydd drwy Gymorth Prynu, rhan ecwiti ac ati. Nid yw'n glir sut yn union y mae awdurdodau lleol wedi bod yn defnyddio'r arian ychwanegol a dderbyniwyd drwy'r premiwm – faint sy'n cael ei wario ar dai, a faint sy'n mynd i mewn i goffrau canolog y Cyngor. Dylai'r incwm a godir drwy'r pwerau trethu ychwanegol gael ei gyfeirio at fynd i'r afael â'r anghenion tai lleol ac ni ddylid ei ddefnyddio tuag at ariannu blaenoriaethau eraill y cyngor.

Ar ei ben ei hun, ni fydd yr argymhelliad hwn yn cyflawni'r canlyniad disgwyledig o ffrwyno nifer yr ail gartrefi, gan fod y prynwyr yn aml yn meddu ar yr incwm eisoes i dalu am y Premiwm Treth y Cyngor uwch. Er mwyn gwneud gwahaniaeth gwirioneddol, bydd angen i'r ymyrraeth i'r farchnad dai lleol fod drwy newidiadau mewn cyfraith cynllunio.

Argymhelliad 7 – Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes

Dylai Llywodraeth Cymru ymgynghori ynglŷn â phosibiliad eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach.

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad. Y ddadl y byddai rhai yn ei gwneud yw pam y dylid eithrio llety hunanarlwyo o'r system rhyddhad ardrethi a'i wahaniaethu oddi wrth sectorau eraill. Dylai pob busnes gyfrannu rhywfaint o dreth, ond a fyddai'n bosibl i ddarparwyr llety hunan ddarpar weithio ar system sy'n seiliedig ar naill ai:

- lefelau deiliadaeth ac felly bydd yn darparu lefel arall o atebolrwydd o ran defnydd; a/neu
- treth dwristiaeth lle codir % treth ar ben pob noson y caiff yr eiddo ei rentu.

Rydym yn argymhell bod ymchwil ychwanegol yn cael ei wneud yn un o'r ardaloedd peilot.

Argymhelliad 8 – Treth trafodiadau tir

Dylai fod modd amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir mewn un ai siroedd neu wardiau llywodraeth leol er mwyn adlewyrchu amgylchiadau lleol. Er mwyn cyflawni hyn:

- Gallai Llywodraeth Cymru ddirprwyo i gynghorau sir hawl i amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir, gan greu'r potensial i ychwanegu cyfradd bellach at y dreth o hyd at 4% o werth yr ail eiddo mewn rhai rhannau o Gymru.
- Neu, gallai Llywodraeth Cymru amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir yn y dull hwn mewn wardiau llywodraeth leol penodol yr effeithir arnynt yn ddwys gan y broblem ail gartrefi.

Ymateb: Yn cefnogi'r ddau argymhelliad, lle mae'r penderfyniad yn cael ei gymhwyso'n lleol. Disgwylir y byddai angen lefel gronynnog o ddata i ddod i benderfyniad a ddylid ysgogi penderfyniad o'r fath. Byddai angen ymagwedd gyson ar draws yr holl awdurdodau lleol lle mae ail gartrefi yn broblem ddifrifol. Dros y 10 mlynedd diwethaf, mae erydu wedi bod mewn swyddogaethau tai strategol ar draws awdurdodau lleol, yn enwedig y rhai lle mae stoc tai'r Cyngor wedi'i throsglwyddo, byddai angen mynd i'r afael â'r bwlch capasiti a sgiliau hwn.

Argymhelliad 9 – Polisi 'Tai Marchnad Lleol' cynghorau sir Gwynedd ac Ynys Môn

Dylai Cynghorau Gwynedd a Môn ystyried ymestyn polisi 'Tai Marchnad Lleol' Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn i gymunedau arfordirol a bregus eraill yn y ddwy sir lle ceir dwysedd o ail gartrefi ochr-yn-ochr â phroblem fforddiadwyedd. Dylai awdurdodau cynllunio eraill yng Nghymru graffu ar y polisi 'Tai Marchnad Lleol' er mwyn ystyried a allai polisi o'r fath fod yn llesol ar gyfer rhai o'u cymunedau. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried a oes angen diwygio neu gryfhau cyfarwyddyd cynllunio er mwyn cefnogi neu hwyluso ymestyn y polisi hwn neu bolisïau cyffelyb

Ymateb: Rydym yn gyfarwydd ac yn gefnogol o'r 'Cynllun Tai Marchnad Lleol' a weithredir yng Ngwynedd ac Ynys Môn. Fodd bynnag, mae rhai materion yn ymwneud ag argaeledd

morgeisi, y mae angen mynd i'r afael â hwy. Rydym yn gweinyddu Cofrestr Tai Fforddiadwy **Tai Teg** ar draws gogledd Cymru a Phowys ac wedi profi problemau gydag unigolion yn ceisio cael mynediad at forgeisi ar gyfer unedau fforddiadwy sydd â chyfyngiad A106 ar yr eiddo. Ymddengys fod nifer y benthycwyr sy'n rhoi benthyc ar eiddo fforddiadwy yn isel, felly mae dewis cyfyngedig i brynwyr wrth chwilio am forgais. Yn ogystal, nid yw cwmnïau morgeisi a fyddai'n rhoi benthyc yn cymryd y risg o gynnig morgeisi ar sawl uned ar un datblygiad. Byddai trafodaethau gyda benthycwyr morgeisi blaenllaw yn ddefnyddiol, wedi'u hwyluso gan Lywodraeth Cymru.

Argymhelliad 10 – creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr

Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016 drwy gyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad.

Argymhelliad 11 – treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi

Dylai Llywodraeth Cymru gynnal treial mewn cymuned neu glwstwr o gymunedau yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi, a lle ceir cefnogaeth gymunedol ar gyfer hynny, er mwyn gwerthuso ymarferoldeb ac effaith cyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi. Byddai hyn yn gwneud trosi tŷ annedd yn ail gartref yn ddarostyngedig i ganiatâd cynllunio pan fo canran yr ail gartrefi yn y stoc dai mewn cymuned neilltuol yn croesi trothwy benodol.

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad y dylid cael astudiaeth ddichonoldeb fel rhan o'r peilot, gan dargedu cymuned benodol o bosibl yn y lle cyntaf cyn ehangu'r ardal ddaearyddol.

Argymhelliad 12 – sefydlu Comisiwn i wneud argymhellion am ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol

Dylai Llywodraeth Cymru sefydlu Comisiwn er mwyn gwneud argymhellion yn ymateb i'r heriau ieithyddol a fydd yn wynebu ardaloedd lle mae'r Gymraeg yn iaith gymunedol ar hyn o bryd yn wyneb ailstrwythuro sosio-economaidd a chymdeithasol tebygol. Dylai'r Comisiwn fynd i'r afael yn benodol â heriau'r cyd-destun ôl-Brexit ac ôl-Covid gyda'r nod o warchod, sefydlogi a meithrin dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol yng Nghymru.

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad. Rydym yn croesawu'r ddogfen ymgynghori ynghylch y Cynllun Tai Cymunedol Cymraeg arfaethedig a gyhoeddwyd ym mis Rhagfyr 2021 sy'n edrych i mewn i'r posibilrwydd o sefydlu Comisiwn ac a fydd yn ymateb yn llawn i'r cynigion sydd wedi'u cynnwys yn y papur. Gweler hefyd yr ymateb i argymhelliad 4.

Mae Grŵp Cynefin yn gwerthfawrogi'r cyfle i gyflwyno tystiolaeth i'r ymchwiliad i ail gartrefi gan Bwyllgor Llywodraeth Leol a Thai. Mae'n hanfodol bwysig bod yr ymyraethau hyn yn cael ei gweithredu a'u cefnogi ar lefel Genedlaethol, Ranbarthol a Lleol.

Shan L Williams

Prif Weithredwraig, Grŵp Cynefin

14/01/22

Gwybodaeth ar gyfer gwneuthurwyr polisïau: **Barn y gymuned ac effaith ail gartrefi yn y Gymru wledig**

Mae'r cyhoeddiad diweddar 'Gwaith ymchwil ar ail gartrefi: crynodeb o'r adolygiad o'r dystiolaeth' (Powel et al., 2021)ⁱ, yn adolygiad amserol o'r gronfa dystiolaeth sydd ar gael ar hyn o bryd ynghylch ail gartrefi a'u heffaith yng Nghymru. Mae'r ddogfen hon yn tanlinellu profiad gwirioneddol cymuned Bro Machno yng Nghonwy fel enghraifft o sut y mae stoc tai crebachol yn fygythiad difrifol i ddiwylliant Cymraeg a gwead y gymuned.

Mae Bro Machno'n gymuned gref gyda thraddodiad ardderchog o ofalu am ei gilydd o'r crud i'r bedd. Mae pwysau o'r farchnad dai, fodd bynnag, yn peri pryder o fewn y gymuned ac y mae'r sefyllfa'n dirywio'n gyflym.

Mae 446 gofod aelwyd ym Mro Machno, ond â rhagor na thraean o'r tai y tu hwnt i afael y genhedlaeth nesaf mae trothwy hyfywedd y gymuned yn prysur agosáu. Mae yna ras i geisio achub canol y pentref, sydd wedi'i wagio trwy gymysgedd o dai gweigion, tai gwyliau ac ail gartrefi. Gyda stoc tai ym Mro 'n cael ei werthu i'r cynigydd uchaf, mae sylfaen bywyd cymunedol yn yr ardal wledig hon yn gynyddol ansad ac ansicr.

Ffurfiwyd Partneriaeth Tai Bro Machno gan gyfuniad o awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, cyrff cymunedol a phreswylwyr lleol, ac y mae'n ymchwilio i amryw ddulliau helpu cynaliadwyedd cymunedau sy'n dioddef gan yr effeithiau hyn.

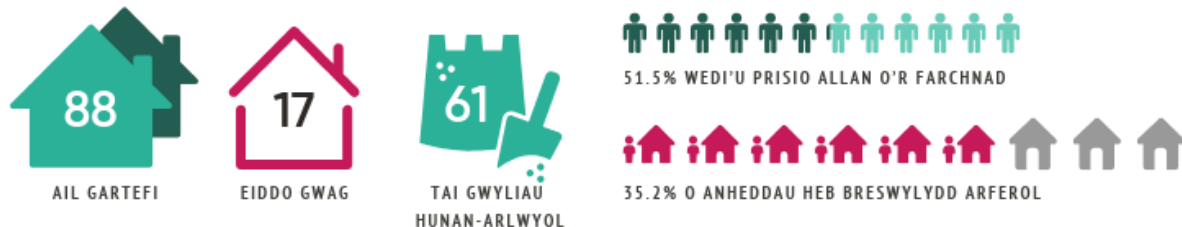
Gobeithir y gall gwaith y Partneriaeth wrth iddi fynd i'r afael â'r problemau hyn gynnig gwybodaeth a thystiolaeth gyd-destunol ynghylch cyffredinrwydd, goblygiadau ac effaith perchnogaeth ail gartrefi yng Nghymru - a sbarduno Llywodraeth Cymru i weithredu, efallai. Mae gan Lywodraeth Cymru dylanwad a'r cyfle i fynd i'r afael â'r problemau hyn yng Nghonwy, ac ar gyfer y cymunedau hynny ledled y genedl yr effeithiwyd arnynt.

Paratowyd y papur gwybodaeth Mae'r tîm Dyfodol Gwledig yn gweithio ar y cyd â'r gymuned fel rhan o raglen Dyfodol Gwledig Cronfa Gymunedol y Loteri Genedlaethol. Bydd Dyfodol Gwledig, a gynhelir gan Seren Wae a Phartneriaeth BRO, yn cynorthwyo 14 cymuned ledled y Gymru wledig.

Paratowyd y papur gwybodaeth hwn gan y tîm Dyfodol Gwledig yn gweithio ar y cyd â Phartneriaeth Tai Bro Machno. Mae'r tîm Dyfodol Gwledig yn gweithio ar y cyd â'r gymuned, fel rhan o raglen Dyfodol Gwledig Cronfa Gymunedol y Loteri Genedlaethol. Bydd Dyfodol Gwledig, a gynhelir gan Seren Wye a Phartneriaeth BRO, yn cynorthwyo 14 cymuned ledled y Gymru wledig.

Effaith perchnogaeth ail gartrefi ar Fro Machno

Mae'r adolygiad tystiolaeth ynghylch ail gartrefi'n tanlinellu cyffredinrwydd trawiadol ail gartrefi yn rhai mannau neilltuol (Powel 2021, t4). Mae Bro Machno'n ardal o'r fath. Mae pwysau o'r farchnad dai yn peri pryder o fewn y gymuned ac y mae'r sefyllfa'n dirywio'n gyflym. O gyfanswm o **446 aelwyd** mae:



Â rhagor na thraean o dai Bro Machno y tu hwnt i afael y genhedlaeth nesaf mae trothwy hyfywedd y gymuned yn prysur agosáu. Fel dominos yn cwmpo mae gan yr argyfwng tai effaith olynol ar heriau gwledig pwysig eraill, fel economi gwledig bregus, gyda llai o gyfleoedd cyflogaeth ac wedi'i nodweddu gan gyflogau bychain, gwaith tymhorol ac enillion ansefydlog, a chost byw uwch oherwydd y premiwm gwledig a gwaeth mynediad at wasanaethau.

Mae gan hyn effaith ddifrifol ar y rhwydwaith o berthnasau cymunedol ar draws cenedlaethau, hanfodol ar gyfer diwylliant ffyniannus a'r Gymraeg: ond wrth gwrs mae effaith negyddol ar ddichonoldeb ffyniant a chadernid cenedlaethau'r dyfodol. Mae'r gymuned oll yn dioddef gan straen a phryder wrth ystyried ymhle fydd ei chenedlaeth nesaf yn byw.

Mae gwerthu stoc tai i'r cynigydd uchaf yn atal cenedlaethau iau rhag ailboblogi'r pentref, felly mae dyfodol y gymuned yn ansad ac ansicr. Ar hyn o bryd mae yna ras i geisio achub canol y pentref, sydd wedi'i wagio trwy gymysgedd o dai gweigion, tai gwyliau ac ail gartrefi.

Yng ngweithgareddau ymgysylltu cymunedol a gynhaliwyd gan y rhaglen Dyfodol Gwledig, clustnododd y gymuned heriau pwysig i gynaliadwyedd Bro Machno:

- Y nifer eithriadol fawr o dai gweigion, tai gwyliau ac ail gartrefi;
- Y diffyg anheddau o fewn cyrraedd teuluoedd a phobl ifanc;
- Yr agendor rhwng costau tai a lefelau enillion lleol;
- Nad oes yr un tŷ ar gael i'w rentu gan bobl leol;
- Bod diffyg tai unllawr a llety lloches fforddiadwy ar gyfer yr henoed;
- Bod angen cymysgedd o gartrefi er mwyn i'r gymuned ffynnu a chyfyngu ar allfudiad o'r pentref.

Er gwaethaf heriau cydnabyddedig wrth ynysu effaith ail gartrefi ar gymunedau, yr hyn sy'n amlwg yw effaith gyfun problemau gwledig sydd, â'i gilydd, yn fygythiad mawr i gynaliadwyedd pentrefi a'r diwylliant Cymraeg, sydd yn rhwydweithiau o berthnasau ar draws cenedlaethau, hanfodol ar gyfer cyflawni amcanion llesiant Lywodraeth Cymru a ddatgenir yn Neddff Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.

Rhaid i benderfyniadau polisi tai ganlyn ar fyrder, fel y dengys profiad byw Bro Machno. Gweler yr argymhellion isod.

Dewisiadau a argymhellir

Mae angen brys am:

1. Fynd i'r afael â'r nifer eithriadol fawr o dai gweigion, tai gwyliau ac ail gartrefi er mwyn cynnal y cyflenwad stoc tai yn y cymunedau a effeithiwyd fwyaf:

- Sefydlu gofyniad statudol i gofrestru tai gwyliau ar raddfa genedlaethol.
- Newid deddfwriaeth gynllunio fel bo angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio tŷ'n dŷ gwyliau.
- Newid deddfwriaeth dai fel bo angen trwydded i ddefnyddio fel tŷ gwyliau, er mwyn sicrhau bod yr eiddo'n cyrraedd safonau derbyniol.
- Newid diffiniad datblygu yn nhermau cynllunio i gynnwys 'newid defnydd' annedd yn eiddo ar osod am dymor byr.
- Newid trefn trethu ail gartrefi a thai gwyliau.
- Atal pobl rhag prynu ail gartrefi mewn ardal fel sydd wedi digwydd yn rhannau eraill o'r Deyrnas Unedig.

2. Mynd i'r afael â'r angen am dai fforddiadwy ac anheddau rhent:

- Sefydlu dulliau amddiffyn y cymunedau a effeithir waethaf rhag cael eu prisio allan o'r farchnad tai lleol oherwydd galw mawr o oddi allan. Sicrhau na wthir prisiau tai y tu hwnt i gyrraedd preswylwyr.
- Adeiladu rhagor o gartrefi fforddiadwy safonol a/neu ragor o dai cymdeithasol safonol.
- Datblygu dull rhoi blaenoriaeth i bobl leol wrth brynu a gwerthu cartrefi.
- Darparu tai ar gyfer teuluoedd a phobl ifanc.

3. Helpu a galluogi cymunedau i weithredu'n adeiladol:

- Creu cronfa i gynorthwyo'r gymuned i brynu cartrefi sy'n dod ar y farchnad agored â threfniadau cyfradd forgais ffafriol er mwyn sicrhau bod tai'n aros yn fforddiadwy.
- Cynyddu argaeledd y stoc tai presennol trwy greu cynllun ernes ar gyfer pobl ifanc.
- Datblygu cynlluniau prynu perchnogaeth ar y cyd.
- Darparu cymorthdaliadau i helpu pobl leol i brynu neu adnewyddu eiddo.

ⁱ Powel, D., O'Prey, L., Grunhunt, S., Wyn Edwards, C., a Cunnington Wynn, L., (2021). Gwaith ymchwil ar ail gartrefi: crynodeb o'r adolygiad o'r dystiolaeth. <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> [Cafwyd mynediad 21 Medi 2021]

Dim eiliad i'w golli

Medi 2021

Mynd i'r afael â phwnc tai Bro Machno: cyfrannu at y gronfa dystiolaeth ynghylch effaith ail gartrefi ar gymunedau gwledig Cymraeg





Cynnwys

Rhagair	3
Bro Machno – Ymateb achos astudiaeth.....	4
Newidiadau yn y boblogaeth	4
Tai.....	5
Perchnogaeth Cartrefi	5
Pris tai yn ôl math (£)	6
Llais y Gymuned	6
Effaith perchnogaeth ail gartrefi ar Fro Machno.....	8
Partneriaeth Tai Bro Machno 2021.....	9
Anghenion Tai presennol Bro Machno	Error! Bookmark not defined.
Prif bynciau a godwyd.....	9
Polisiâu a chynllunio a datblygu ymyriadau.....	10
Ymyriadau.....	11
Casgliad.....	12

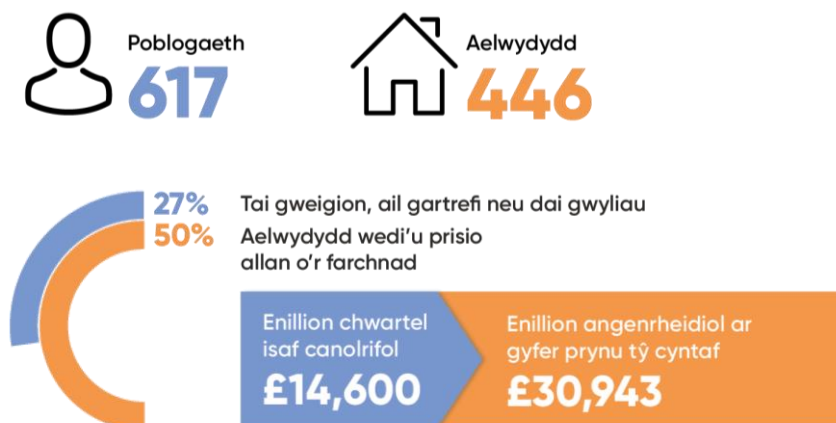
Rhagair

Mae'r cyhoeddiad diweddar 'Gwaith ymchwil ar ail gartrefi: crynodeb o'r adolygiad o'r dystiolaeth' (Powel et al., 2021),¹ yn adolygiad amserol o'r gronfa dystiolaeth sydd ar gael ar hyn o bryd ynghylch ail gartrefi a'u heffaith yng Nghymru.

Mae'r ddogfen hon yn tanlinellu profiad gwirioneddol cymuned Bro Machno yng Nghonwy fel enghraifft o sut y mae stoc tai crebachol yn fygythiad difrifol i ddiwylliant Cymraeg a gwead y gymuned.

Mae Bro Machno'n gymuned gref gyda thraddodiad ardderchog o ofalu am ei gilydd o'r crud i'r bedd. Mae pwysau o'r farchnad dai, fodd bynnag, yn peri pryder o fewn y gymuned ac y mae'r sefyllfa'n dirywio'n gyflym.

Mae 446 gofod aelwyd ym Mro Machno, ond efo chwarter o'r tai y tu hwnt i afael y genhedlaeth nesaf mae trothwy hyfywedd y gymuned yn prysur agosáu. Mae yna ras i geisio achub canol y pentref, sydd wedi'i wagio trwy gymysgedd o dai gweigion, tai gwyliau ac ail gartrefi. Gyda stoc tai ym Mro Machno'n cael ei werthu i'r cynigydd uchaf, mae sylfaen bywyd cymunedol yn yr ardal wledig hon yn gynyddol ansad ac ansicr.



Paratowyd y papur gwybodaeth hwn gan dîm Dyfodol Gwledig mewn cydweithrediad â Phartneriaeth Tai Bro Machno. Ffurfiwyd Partneriaeth Tai Bro Machno gan gyfuniad o awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, cyrff cymunedol a phreswylwyr lleol, ac y mae'n ymchwilio i amryw ddulliau helpu cynaliadwyedd cymunedau sy'n dioddef gan yr effeithiau hyn.

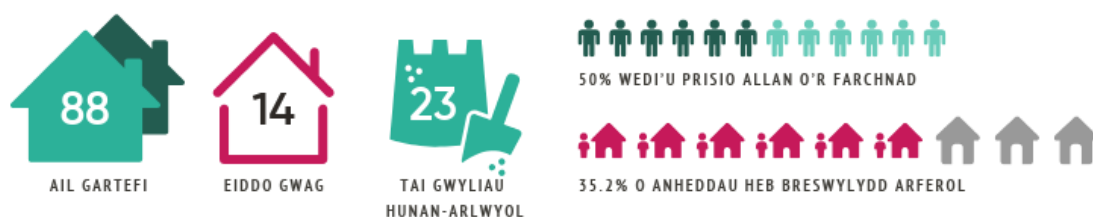
Cynigir canfyddiadau a gwaith y Bartneriaeth yma megis gwybodaeth a thystiolaeth gyd-destunol ynghylch cyffredinrwydd, goblygiadau ac effaith perchnogaeth ail gartrefi yng Nghymru.

Mae'r tîm Dyfodol Gwledig yn gweithio ar y cyd â'r gymuned fel rhan o raglen Dyfodol Gwledig Cronfa Gymunedol y Loteri Genedlaethol. Bydd Dyfodol Gwledig, a gynhelir gan Seren Wae a Phartneriaeth BRO, yn cynorthwyo 14 cymuned ledled y Gymru wledig.

Bro Machno – Ymateb achos astudiaeth

Mae'r adolygiad tystiolaeth Ymchwil Ynghylch Ail Gartrefi, a gyhoeddwyd yn ddiweddar (Gorffennaf 2021), yn tanlinellu cyffredinrwydd uwch ail gartrefi yn rhai mannau neilltuol yng Nghymru. Mae Bro Machno, ym Mharc Cenedlaethol Eryri, yn ardal o'r fath. Mae pwnc ail gartrefi yn un difrifol ar gyfer y gymuned, gan effeithio ar argaeledd tai ar gyfer cenedlaethau heddiw ac yfory.

Tanlinellodd ymchwil a wnaed gan alluogydd Tai Gwledig Cyngor Conwy (2020) fod "canran fawr o dai gwyliau, ail gartrefi a chartrefi gweigion yn yr ardal ar 36%, ac y mae 51.5% o bobl leol wedi'u prasio allan o'r farchnad dai". O gyfanswm o 446 aelwyd, mae:



Mae Dyffryn Machno yn Ward Uwch Conwy, sydd â phoblogaeth o 1,465 o bobl. Mae ffin y ward yn cynnwys 18,000 hectar a bernir bod y pentrefi yn rhai gwledig mewn lleoliad gwasgaredig. Mae Bro Machno'n Anheddiad Eilaidd, lle mae'n rhaid i 50% o dai ar safleoedd o 2 annedd neu ragor fod ar gyfer anghenion fforddiadwy/lleol.

Mae rhagor na hanner pobl Penmachno yn rhugl eu Cymraeg, sy'n uwch o lawer na'r cyfartaledd yng Nghonwy (20.6%). Mae enillion canolrifol pobl yn Uwch Conwy'n cymharu'n ffafriol â gweddill Conwy, ond yn 5% yn llai na chyfartaledd y DU. Mae 33.5% o aelwydydd Uwch Conwy yn derbyn llai na 60% enillion canolrifol y DU, sydd yn cyfateb i £17,173.

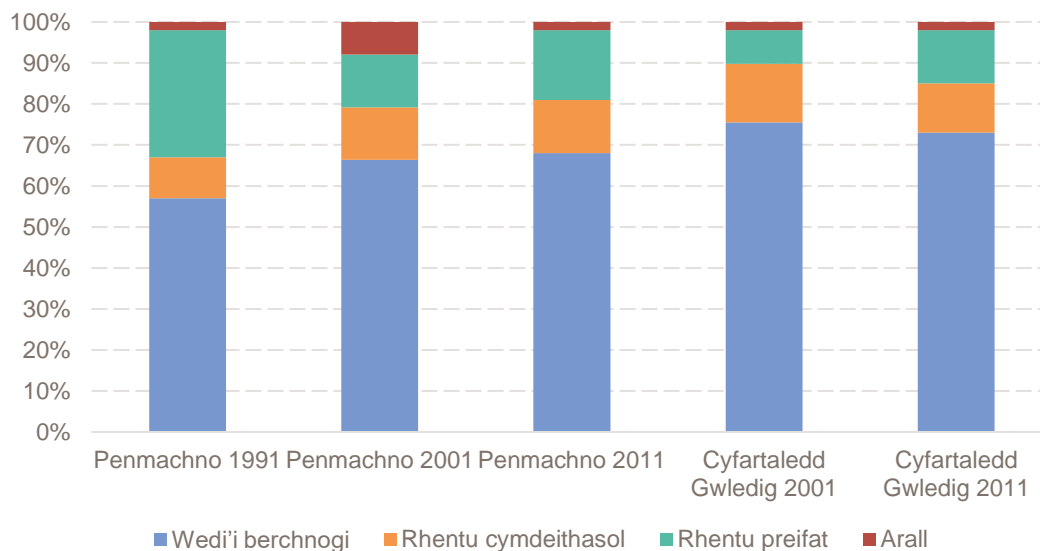
Newidiadau yn y boblogaeth

- Yr oedd gan Ward Uwch Conwy boblogaeth o 1,465 yn 2011 – cynnydd o 56.2% er 1991, sy'n awgrymu twf cryf.
- O gymharu ag ardaloedd gwledig eraill Cymru, mae gan Uwch Conwy ddwysedd poblogaeth llawer llai sef 0.08 person/hectar yn 2011.
- Mae'r boblogaeth yn rhuglach eu Cymraeg nag ardaloedd gwledig eraill Cymru, ond bu gostyngiad o 69.8% yn 1991 i 53.4% yn 2011.
- Mae canran y bobl ifanc wedi gostwng o 21% yn 1991 i 14% ynghyd â chynnydd cyfatebol yn yr oedrannau hŷn.

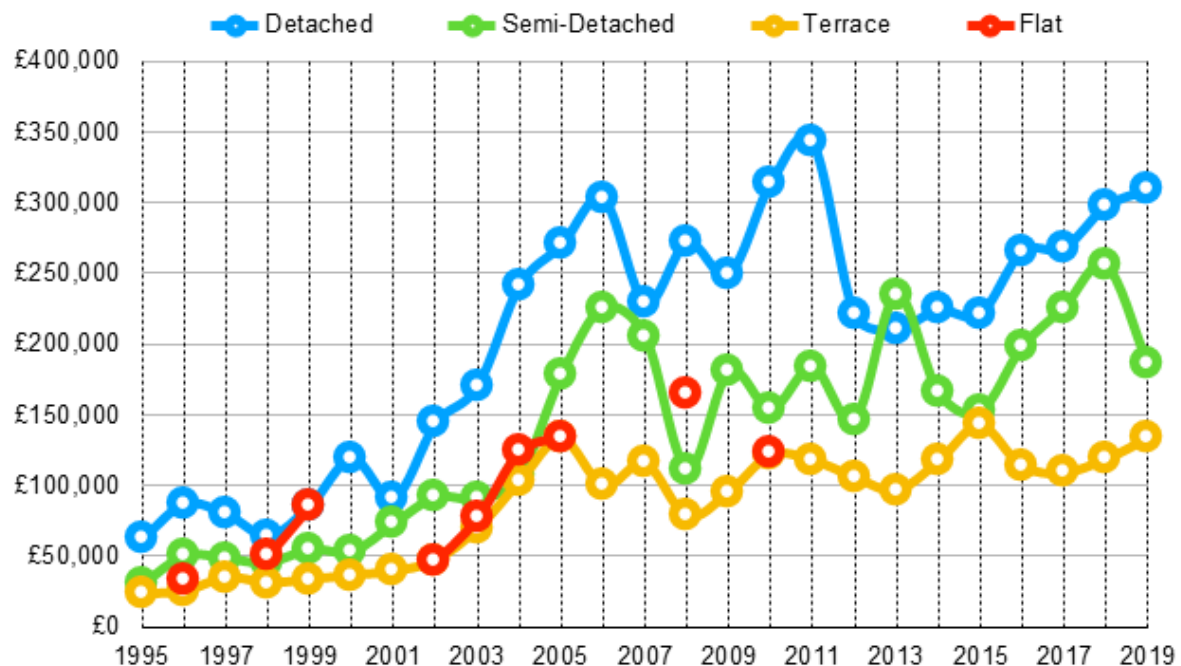
Tai

- Mae graddau perchnogaeth wedi cynyddu rhwng 1991 a 2011 (o 57% i 68%) ond y maent yn llai na'r cyfartaledd gwledig (73% yn 2011) ac y mae deiliadaeth rhent preifat wedi gostwng o 31% i 17%.
- Mae 33.5% o aelwydydd yn derbyn llai na 60% o enillion canolrifol y DU - £17 mil.
- Cwmpodd lefelau amddifadedd enillion rhwng 2014 a 2019 a buont yn gyson is na chyfartaledd Cymru (9% o gymharu ag 16% yn 2019).
- Mae prisiau tai wedi codi ar gyfer pob math o dŷ rhwng 1995 a 2019, gyda thai sengl yn cynyddu fwyaf (o £62,500 i £309,371).
- Daeth y farchnad dai'n fwy cyfnewidiol yn 2007 gan arwain at brisiau anwadal ar gyfer pob math o dŷ.

Perchnogaeth Cartrefi



Pris tŷ yn ôl math (£)



Llais y Gymuned

Mae profiad byw'r gymuned leol yn ganolog ar gyfer y sylfaen dystiolaeth. Amlygwyd problemau cartrefu gan gymuned Bro Machno trwy amryw ymgynghoriadau a gweithgareddau ymgysylltu cymunedol a gynhaliwyd gan Ddyfodol Gwledig er 2018.

Mae a wnelo'r rhain â'r effaith ar bobl ifanc, teuluoedd ifainc a'r genhedlaeth nesaf, yn nhermau medru cael rhywle lleol i fyw ynddo yn eu cymuned. Mae crebachiad y stoc tai'n gwaethygu'r sefyllfa. Yn y cyfamser, mae poblogaeth yr ysgol yn ehangu, a'r gymuned yn tyfu, gan fod ag angen cymysgedd amrywiol o gartrefi i'r gymuned fedru ffynnu a chyfyngu ar symudiad.

Trafodwyd yr awydd helpu pobl hŷn i barhau i fyw yn y pentref hefyd, trwy ddarparu gofal henoed, gydag angen cyfatebol am dai unllawr neu lety lloches.

I grynhoi, y prif faterion a drafodwyd ym Mro Machno er 2018 fu:

- mynd i'r afael â nifer eithriadol fawr y tai gweigion, tai gwyliau ac ail gartrefi.
- mynd i'r afael ag angen tai ar gyfer teuluoedd a phobl ifanc.
- mynd i'r afael â'r angen am dai fforddiadwy a thai rhent.
- Ymchwilio i gyfleoedd i'r gymuned brynu tai i'w rhentu i bobl leol.

“Y dyfodol yw gwneud pob ymdrech i atal y tai rhag mynd yn dai gwyliau neu Airbnb neu’n bentref gwyliau a diwedd ein cymdeithas.”

“Tai ar gyfer pobl leol. Datrys problem tai gwyliau”.

“Mentrau i lenwi’r tai gweigion yn y dyffryn”.

“Angen datrys y broblem tai gwyliau, dim tai ar gyfer y genhedlaeth nesaf”.

“Tai ar gyfer pobl leol. Mynnu y defnyddir eiddo gwag”.

“Cynifer o dai wedi’u gadael yn wag a heb eu trwsio. Cartrefi dichonol ar gyfer teuluoedd newydd”.

“Angen ateb problem tai. Cynnal arolwg yna creu grŵp llywio i geisio ateb anghenion. Angen pendant am gymorth i’r bobl ifanc geisio prynu tai yn y pentref”.

“Tai’n rhy ddrud at gyfer pobl ifanc”.

“Cynllun prynu tai ar y cyd â chymorth y cyngor cymuned - enghraifft Cotswold”.

“Ceisio cael mynediad at arian i alluogi pobl leol i brynu tai yn y pentref: cydberchnogaeth ‘cymorth i brynu”.

“Angen rheoli nifer y tai haf, yn enwedig y rhai a brynir gan berchnogion o’r tu allan i’r pentref. Mae arnom angen tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol”.

“Mae llawer o blant yn y pentref hwn, gormod o bobl yn cadw tai’n wag. Lle fydd y plant yn byw yn y dyfodol?”.

Yr oedd y problemau pwysig ynghylch tai a amlygwyd mewn cyfarfodydd cymunedol yn 2019 yn cynnwys:

- Nifer anghymesur ail gartrefi.
- Gwaethygu problemau parcio yn ystod y tymor ymwelwyr prysur.
- Prisiau tai mawrion.
- Mae'r rhan fwyaf o'r eiddo yn y pentref yn dai rhes bychain ac yn dai sengl mawrion. Wrth i deuluoedd gynyddu mae'r eiddo llai yn anaddas ond yr eiddo mwy'n rhy ddrud.
- Angen tir ar gyfer hunan-adeiladu. Gan nad oes modd fforddio cartrefi hoffai rhai preswylwyr fedru adeiladu eu cartrefi cynaliadwy eu hunain.
- Diffyg dewisiadau llety ar gyfer pobl hŷn. Collwyd tai unllawr cymdeithasol o dan Hawl Prynu / Hawl Caffael ac ni chafwyd eraill yn eu lle.
- Diffyg llety ar gyfer teuluoedd. Rhaid i'r rhai sydd ag angen tai mwy edrych ar brynu ym Mangor, er enghraifft, am dai mwy fforddiadwy. Ar hyn o bryd mae pris tŷ mwy ym Mhenmachno tua £400,000. Nid oes modd fforddio rhai o'r tai gweigion.

Effaith perchnogaeth ail gartrefi ar Fro Machno

Er gwaethaf her ynysu effaith ail gartrefi ar gymunedau, yr hyn sy'n amlwg yw effaith gyfun problemau gwledig sydd, â'i gilydd, yn fygythiad mawr i gynaliadwyedd pentrefi a'r diwylliant Cymraeg, sydd yn rhwydweithiau o berthnasau ar draws cenedlaethau, hanfodol ar gyfer cyflawni amcanion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Mae profiad byw Bro Machno yn dangos bod angen gwneud penderfyniadau polisi tai ar fyrder.

Mae sawl problem yn cyfrannu at yr heriau y mae cymunedau'n eu hwynebu mewn ardaloedd gwledig, a all gynnwys:

- Ansicrwydd swyddi, enillion bychain, a gwaith tymhorol rhan-amser
- Diffyg gwasanaethau, cludiant cyhoeddus anaml
- Diffyg cartrefi fforddiadwy
- Diffyg cyfleoedd cyflogaeth
- Mynediad at wasanaethau cyhoeddus
- Band eang gwael

Mae cyfuniadau o'r ffactorau uchod, ynghyd â lleoliad y pentref o fewn y Parc Cenedlaethol a marchnad Airbnb fywiog sy'n chwyddo prisiau, yn cael effaith ddomino ar sylfaen cymuned Bro Machno, gan effeithio ei chynaliadwyedd tymor hir. Gwaethygir y sefyllfa gan gostau uwch tai o fewn y Parciau Cenedlaethol a gwerth tai wedi'i sylfaenu nid ar yr hyn y mae pobl yn ei ennill yn lleol ond ar ba rent Airbnb y gallwch ei gael.

Partneriaeth Tai Bro Machno 2021

Gan ymateb i flaenoriaethau tai cymuned Bro Machno a ddisgrifiwyd uchod, penderfynodd Galluogydd Gwledig Sir Gonwy gynnal Arolwg Anghenion Am Dai ffurfiol, sydd wedi arwain at ffurfio partneriaeth rhwng y gymuned a chyrff cynorthwyol gan gynnwys Cyngor Sir Gonwy, Cartrefi Conwy, Tai Teg, Parc Cenedlaethol Eryri, Grŵp Cynefin, Cyngor Cymuned Bro Machno a Chanolfan Cydweithredol Cymru.

Anghenion presennol am dai ym Mro Machno

Canfu'r 'Gwaith ymchwil ar ail gartrefi: crynodeb o'r adolygiad o'r dystiolaeth' y gallai gwerthiant ail gartrefi leihau'r stoc sydd ar gael i brynwyr lleol a chynyddu prisiau tai lleol, gan brisio poblogaethau lleol allan o farchnadoedd. Canfyddiadau allweddol yr arolwg anghenion am dai diweddar ym Mro Machno a gynhaliwyd gan Alluogydd Tai Gwledig Cyngor Conwy yw (Noder bod y ffigurau yma yn gallu cynnwys dyblygu a bod na didm cadarnhad bod y rhai sydd wedi nodi eu bod mewn angen am dy Fforddiadwy yn gymwys):

- Mae ar 15 aelwyd angen tŷ (Tachwedd 2020).
 - un tŷ unllawr dwy llofft; pum tŷ dwy llofft; chwe thŷ tair llofft a thri thŷ pedair llofft.
- Y prif resymau am fod angen tŷ oedd prisiau mawrion a maint cartrefi ar gyfer teuluoedd.
- Yr oedd ar fwyafrif yr ymatebwyr eisiau prynu ar gyfradd ddisgownt gyda chyfyngiadau adwerthu.
- Mae 5 o bobl ar gofrestr Tai Cymdeithasol yr ardal. Mae ar un angen tŷ wedi'i addasu; ar dri angen unedau dwy llofft; ar un angen uned tair llofft ac ar un angen uned pedair llofft.
- Mae 4 o bobl ar gofrestr Tai Teg register. Mae arnynt oll angen eiddo dwy llofft.
- Ystyriai 6 o bobl rannu perchnogaeth.
- Ystyriai 4 rentu cymdeithasol.
- Ystyriai 7 hunan-adeiladu.
- Ystyriai 17 o bobl brynu ar ddisgownt gyda chyfyngiadau ar adwerthu.
- Ystyriai 10 o bobl brynu cartref ar y farchnad agored (ond bod fforddiadwyedd yn broblem ar gyfer llawer).

Cynhaliwyd cyfarfod cyntaf Partneriaeth Tai Bro Machno (fel y bu) ym Mawrth 2021.

Prif faterion a godwyd

1. Bod y gymuned yn prynu tai sy'n dod ar y farchnad agored.
2. Datblygu tai fforddiadwy, trwy ddulliau hunan-adeiladu, o bosibl.
3. Cynyddu argaeledd y stoc tai presennol.
4. Ymgyrchu dros newid y ddeddfwriaeth

Polisïau a chynllunio a datblygu ymyriadau

Mae pryderon Partneriaeth Tai Bro Machno ynghylch y polisïau tai a'r rheoliadau cynllunio presennol yn cynnwys:



Yr effaith ar y cyflenwad tai lleol sydd ar gael i ddiwallu'r angen am dai yn yr ardal, oherwydd colli stoc tai lleol.

Yng ngoleuni'r uchod, yr effaith ar y gymuned leol, y Gymraeg a'r gwasanaethau yn y gymuned (ac yn llawer i achos, dim cyfraniad Trech Cyngor).



Yr effaith ddichonol ar brisiau tai a rhentu tymor hir (Dadansoddiad data eiddo ar gyfer 13 parc cenedlaethol Cymru a Lloegr gan asiantaeth dai Hamptons International yn datgelu bod tŷ mewn parc yn costio tua 62% yn rhagor na'u cyfartaleddau rhanbarthol).

Yr effaith ar fwynderau a gwasanaethau lleol.



Nid oes gofyniad statudol ar raddfa genedlaethol i gofrestru tai gwyliau, gan arwain at orgyflenwad o lety hunan-arlwyol.

Y diffyg safonau diogelwch ar gyfer eiddo gwyliau.



Nid oes angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio tŷ'n dŷ gwyliau yng Nghymru. Anodd, hefyd, yw diffinio'r defnydd, gan ei fod yn eiddo preswyl.

O safbwynt deddfwriaeth dai, nid oes angen trwydded at gyfer gosod am dymor byr, er mwyn sicrhau bod yr eiddo'n cyrraedd safonau derbyniol.



Nid oes rheoliadau statudol i reoli defnydd tai gwyliau, nac unrhyw gynnydd ychwanegol yn eu niferoedd.

Deddfwriaeth Gynllunio: nid oes modd rheoli defnyddio annedd yn ail gartref neu'n gartref gwyliau, gan nad yw hynny'n 'newid defnydd' y mae angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer.



Ymyriadau

Mae tuedd tuag at annog atebion tan arweiniad y gymuned i broblemau tai, ond oherwydd galluedd ar raddfa bentrefol gall hyn fod yn her er gwaethaf llawer o enghreifftiau ardderchog o lwyddiant hyn yn y DU. Hyd yn oed os yw'r gymuned yn symud ymlaen ag atebion, mae'n anodd iddynt fod ar y raddfa angenrheidiol i wrthdroi'r gostyngiad syfrdanol mewn argaeledd tai mewn llawer i le. Gallai gweithredu ymyriadau polisi ar raddfa genedlaethol, ynghyd â chefnogaeth ar gyfer cymunedau, ddarparu sylfaen ar gyfer ateb yr angen am gartrefi ar gyfer cymunedau Cymraeg:

1. Mynd i'r afael â'r nifer eithriadol fawr o dai gweigion, tai gwyliau ac ail gartrefi er mwyn cynnal y cyflenwad stoc tai yn y cymunedau a effeithiwyd fwyaf:

- Sefydlu gofyniad statudol i gofrestru tai gwyliau ar raddfa genedlaethol.
- Newid deddfwriaeth gynllunio fel bo angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio tŷ'n dŷ gwyliau.
- Newid deddfwriaeth dai fel bo angen trwydded i ddefnyddio fel tŷ gwyliau, er mwyn sicrhau bod yr eiddo'n cyrraedd safonau derbyniol.
- Newid diffiniad datblygu yn nhermau cynllunio i gynnwys 'newid defnydd' annedd yn eiddo ar osod am dymor byr.
- Newid trefn trethu ail gartrefi a thai gwyliau.
- Atal pobl rhag prynu ail gartrefi mewn ardal fel sydd wedi digwydd yn rhannau eraill o'r Deyrnas Unedig.

2. Mynd i'r afael â'r angen am dai fforddiadwy ac anheddau rhent:

- Sefydlu dulliau amddiffyn y cymunedau a effeithir waethaf rhag cael eu prisio allan o'r farchnad tai lleol oherwydd galw mawr o oddi allan. Sicrhau na wthir prisiau tai y tu hwnt i gyrraedd preswylwyr.
- Adeiladu rhagor o gartrefi fforddiadwy safonol a/neu ragor o dai cymdeithasol safonol.
- Datblygu dull rhoi blaenoriaeth i bobl leol wrth brynu a gwerthu cartrefi.
- Darparu tai ar gyfer teuluoedd a phobl ifanc.

3. Helpu a galluogi cymunedau i weithredu'n adeiladol:

- Creu cronfa i gynorthwyo'r gymuned i brynu cartrefi sy'n dod ar y farchnad agored â threfniadau cyfradd forgais ffafriol er mwyn sicrhau bod tai'n aros yn fforddiadwy.
- Cynyddu argaeledd y stoc tai presennol trwy greu cynllun ernes ar gyfer pobl ifanc.
- Datblygu cynlluniau prynu perchnogaeth ar y cyd.
- Darparu cymorthdaliadau i helpu pobl leol i brynu neu adnewyddu eiddo.

Casgliad

Mae'r ffordd y mae tai gweigion, tai gwyliau ac ail gartrefi'n effeithio ar gymuned Bro Machno'n eglur. Ni ddylid colli dim amser wrth geisio defnyddio ymyriadau polisi effeithiol er mwyn mwyn i'r afael â'r sefyllfa.

Nid oes dwywaith y byddai polisïau sy'n cynnwys cyfyngiadau cynllunio, cyfyngu gwerthiant i brynwyr lleol, cyfyngu nifer a math ail gartrefi a rheoleiddio'r farchnad llety gwyliau yn ddatblygiad i'w groesawu.

Croesawai Partneriaeth Tai Bro Machno ymwneud â'r broses cyfweld lled-strwythuredig yr adolygiad tystiolaeth, gan fod Bro Machno'n enghraifft dda o fan lle mae perchnogaeth ail gartrefi yn effeithio'n ddirfawr ar raddfa gymunedol.

Gyda 121 o 446 tŷ eisoes allan o gyrraedd cymuned Bro Machno, dyma'r adeg i arbrofi gyda pholisïau ac arloesi ystod o ymyriadau ar raddfa gymunedol ym Mro Machno. Pe gellir cynllunio polisi ac ymyriadau i fod yn effeithiol yn achos enbyd Bro Machno yna byddent o gymorth i gymunedau Cymraeg eraill yn awr ac yn y dyfodol wrth i'r un sefyllfa waethygu ym mannau eraill.

Mae diffyg tai o fewn cyrraedd y gymuned yn cael effaith ar lesiant y gymuned. Hyd yn hyn, mae'r dystiolaeth ar gyfer deall effaith ail gartrefi ar gymunedau yn gymysg. Yn achos Bro Machno, mae barn y gymuned am yr effaith yn eglur: "diwedd ein cymdeithas yw'r dyfodol".



¹ Powel, D., O'Prey, L., Grunhunt, S., Wyn Edwards, C., a Cunnington Wynn, L., (2021). Gwaith ymchwil ar ail gartrefi: crynodeb o'r adolygiad o'r dystiolaeth. <https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html> [Cafwyd mynediad 21 Medi 2021]

Asiantaeth Ynni Severn Wye Energy Agency Ltd

Temple Chambers
South Crescent
Llandrindod
Powys LD1 5DH

01452 835060
info@severnwyenergy.org.uk
www.severnwyenergy.org.uk

Rhif Cwmni: 03830608
Rhif Elusen: 1083812

Local Government and Housing Committee
Senedd Cymru / Welsh Parliament
Cardiff Bay
Cardiff
CF99 1SN

SeneddHousing@senedd.wales

13 January 2022

Subject: Inquiry into second homes

Thank you for the opportunity to respond to the above inquiry.

About the NRLA

The National Residential Landlords Association (NRLA) represents over 95,000 private sector residential landlords in England and Wales. The NRLA provides support and advice to members and seek to raise standards in the Private Rented Sector through our code of conduct, training, accreditation and the provision of guidance and updates on legislation affecting the sector.

To examine the recommendations made by Dr Simon Brooks in his report, Second homes: developing new policies in Wales, and the Welsh Government's response to those proposals.

Thank you for the opportunity to respond to this inquiry. Central to our response is the importance of a clear definition of what a second home is. Members of the committee should be clear over not only the definition of what a second home is.

We recommend that properties should only be classed as second homes where -

- The property is only occupied by the owner of the property but it is not their main residence; OR
- It is available to let as a holiday let for 210 days each year AND has been let as a holiday let for 105 days each year

This definition would classify empty homes and holiday homes as second homes but not Assured Shorthold Tenancies let on the Private Rented Sector.

We believe this is important, as the PRS provides housing options for many people and if the PRS was caught up in the legislation, then housing options could be reduced for many people. This we believe would be unfortunate, as one of the reasons behind the legislation is to increase housing options which are being restricted by holiday lets.

Recommendation 1 – develop regional and local variation in public policy

The extent to which second homes are an issue, very much depends on the circumstances and characteristics of the community. It is clear, that the proliferation of second homes in some communities in coastal areas in the North and West, is far greater than in other parts of Wales.

Statistics from Gwynedd and Ynys Mon County Borough Council's reveals that in the community council area of Llanengan, which includes communities such as Abersoch, the percentage of second homes to overall housing stock is 39.8% However, looking at these stock ratios for local authority areas, there are three local authority areas – Caerphilly, Blaenau Gwent and Torfaen- where holiday lets only account for 0.02% of housing stock.

Clearly a different policy would be required in the coastal areas in the North and to a slightly lesser extent the West of Wales where there is a greater impact than in the industrial South. However, there would need to be a national policy framework to derive local policy from. Included in this would be a clear definition of what a second home and some perimeters where properties in the Private Rented Sector could be rented as short-term lets for a short period of time without being considered in the legislation.

We think that it is essential to have national definitions to ensure the difference between holiday homes and the traditional buy to let properties within the PRS are not included Accordingly, we are calling for a clear definition of second homes that only includes holiday homes. We are also calling for this definition be made through either legislation or through the planning system as it is with affordable housing. However, for the PRS to have some flexibility, there should remain an opportunity for properties ordinarily in the buy to let sector to switch to holiday lets temporarily if the property is void.

Presumably, the purpose of legislating against second homes and holiday lets is the impact they are having on housing options. It would, therefore, be very concerning if the PRS was included in the legislation and further housing options were reduced.

Recommendation 2 – control of the numbers of second homes

Community Council data reveals there are eight community council areas in Gwynedd and Anglesey where holiday lets make up over 20% of total housing stock. It is very likely that housing options are very limited for people living in these communities.

Not only is there likely to be a shortage of housing options for local people, but it is likely that the few housing options available will be unaffordable. For many people, especially young first-time buyers, the prospect of owning their own home is unlikely and with the demand for social housing is outstripping supply. We believe it would be a good opportunity for local authorities with high proportions of holiday lets to engage with PRS landlords to encourage them to let to people with few alternative housing options.

This support could include local authorities providing bonds or using similar incentives proposed in social leasing schemes including guaranteed rent and grants to make properties open to the rental market. Policy makers should also be mindful why some PRS landlords have left the market in favour of short term lets where there are more financial incentives.

Recommendation 3 – the definition of second homes

We believe it is imperative that a clear definition of a holiday let, or second home is made. However, rather than imposing a mandatory licensing scheme, we believe that the definition should be made through legislation through the planning system. This would enable policy planners to consider the impact second homes have on their individual communities.

Recommendation 4 – responding to Brexit and Covid-19

We agree that Covid-19 and perhaps to a lesser extent Brexit, has made housing options more limited. If the main purpose of legislation of second homes is to increase housing supply, then we recommend that the Welsh Government and local authorities look to developing a more positive attitude towards the PRS. By having a better relationship with PRS landlords, then more housing options will be made available, and it is less likely that PRS landlords will move to the holiday let sector.

We also recognise the impact second homes have on the Welsh language, rural communities and the economy, and are supportive of measures to protect these areas.

Recommendation 5 – the need for policy intervention across a range of policy areas

We are generally supportive of the use of Council Tax premiums, providing the PRS is not included in the legislation. As we stated previously, in the PRS is caught up in the legislation, there is a concern that housing options will be further reduced.

We also recommend a fairer taxation system between those landlords who let their properties as holiday lets and those who let them as buy to let properties. Those who let their properties as holiday lets enjoy a far better taxation system than buy to let landlords including:

- Full Mortgage Interest Relief
- 100% relief on business rates
- Exemption from inheritance tax

Council tax can also be written off as expense under holiday lets, making it difficult to argue that it's a true cost for holiday let landlords. By applying a blunt instrument tax rise on all second homes, this could, perversely, incentivise BTL landlords towards holiday homes as, both tax rises being equal, holiday lets will still be better off in terms of tax structure. Most landlords will not sell their properties

As a result of this, if more landlords move into the holiday let sector then it shrinks the available pool of properties for residents who are unable to afford a deposit or apply for a mortgage. Running counter to the aims of the second homes policy. By providing a more progressive taxation system towards buy to let landlords, less will be likely to change over to the holiday let sector.

Recommendation 6 – Local Council Tax Premium

We agree. Where second homes are a serious problem, then local authorities should have the power to implement 100% council tax premiums. This is providing the PRS is not included in the legislation and that there is a caveat to allow the PRS to act as a short term let for a short period of time to ensure the property does not become void. Policy planners should also be mindful that the need for 100% council tax premiums should only be issued in local authorities where the problem is severe including Gwynedd, Ynys Mon and Pembrokeshire.

We do not feel there is a justification for other local authority areas although there might be justification for high council tax premiums in smaller areas.

Recommendation 7 – Short-term holiday accommodation and business rates

We are not necessarily against providers of self-catering being eligible for SBRR. However, it is evident, that changes in Mortgage Interest Relief and Capital Gains Tax for PRS landlords being set by the UK Government, have impacted many landlords leaving the sector and opening holiday homes to take advantage of the more liberal taxation regime and incentives.

In addition to this, the Welsh Government awarded providers of self-accommodation, grants of up to £10,000 to mitigate against the impact of Covid. As HMRC does not recognise PRS landlords as self-employed, such grants were not accessible for the sector. We therefore call on the Welsh Government to level the playing field in the ability to access financial support between those providing PRS accommodation and holiday homes. This we believe would reduce the incentive of leaving the PRS in favour of short-term holiday lets.

Given the challenges the PRS is currently facing and that many landlords invest in properties that have been empty for a long period of time, we believe that landlords should be incentivised to play a part in solving the problem of shortages in housing too.

This can be done by:

- Introducing interest-free council loans or grants in low-value and hard-to-rent areas.
- Offering a holistic package of Council Tax incentives.
- A recognition of the potential impact of sanction and reward in the system, and the unhelpful nature of arbitrary deadlines for premiums.

Recommendation 8 – Land transaction tax

We are not convinced that there is a justification on varying the higher rates of the land transaction tax in either counties or local government wards in order to reflect local circumstances.

The Welsh Government's recent report from Dr Simon Brooks report from Dr Simon Brooks on Second Homes stated (p.41) increasing LTT "might, however, create one problem which would be difficult to solve. Higher rates of LTT are levied on the purchase of properties to rent as well as second homes. There are communities with a second homes problem (Caernarfon, Bangor,

Llangefni, Holyhead, Milford Haven, Haverfordwest for example) where providing a sufficient supply of rented accommodation is more important than limiting the numbers of second homes.” Dr. Brooks states on p.38 “increasing higher rates of LTT [somewhere without a second homes problem] could impact on the availability of other types of properties, such as accommodation to rent.”

Recommendation 9 – Gwynedd and Anglesey Councils’ ‘Local Market Housing’ Scheme

As we have already said previously in this inquiry response, the main aim of the policy should be to increase housing options for local people.

As the report notes, building large amounts of new and additional housing might solve the problem of housing shortages. However, it would also be unsympathetic to the local countryside and environment which is picturesque in character. Therefore, we would recommend that both local authorities consider engaging with PRS landlords to maximise the housing options from current housing stock.

While it is outside of the NRLA remit, the Welsh Government and indeed specific local authorities may wish to consider how they will promote their local tourism sectors.? The probability is that legislation will have an adverse effect on the sector. This could impact jobs and the local economy.

Recommendation 10 – the creation of a new use class for short-term holiday accommodation

We agree that planning permission be required to convert a dwelling house into a second home in some communities where there is a perceived problem with second homes.

However, there should be a caveat for homes where their primary purpose is to be let on the private rented sector. This would enable PRS landlords to use their property as a short-term let to avoid the property from becoming void. This option should only be open for small periods of time and the primary purpose of the property should be as a private rented property. There is a concern that if PRS properties did not have this option, then PRS landlords could sell up and further reduce housing options for vulnerable people.

Recommendation 12 – establish a Commission to make recommendations regarding the future of the Welsh language as a community language

This proposal is outside of the remit of the NRLA. However, in principle we do see potential merit in the establishment of such a commission.

Kind Regards,

Tim Thomas

Campaigns and Public Affairs Officer

National Residential Landlords Association

Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

9 Mawrth 2022 – clawr y papurau i'w nodi

Rhif y papur	Mater	Oddi wrth	Gweithredu
Papur 10	SL(6)133 – Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 9A) 2022	Y Gweinidog Newid Hinsawdd	I'w nodi
Papur 11	SL(6)133 – Rheoliadau Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (Diwygio Atodlen 9A) 2022	Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad at y Gweinidog Newid Hinsawdd	I'w nodi
Papur 12	LCM y Bil Etholiadau	Y Cwnsler Cyffredinol a Gweinidog y Cyfansoddiad	I'w nodi
Papur 13	Blaenoriaethau ar gyfer y Pwyllgor Plant,	Pwyllgor Plant, Pobl Ifanc ac Addysg	I'w nodi
Papur 14	Blaenraglen waith	Cladiators Cymru	I'w nodi
Papur 15	Blaenraglen waith	Teithio Ymlaen	I'w nodi
Papur 16	Blaenraglen waith	Brif Weithredwr Senedd Cymru at Gadeirydd y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus a Gweinyddiaeth Gyhoeddus	I'w nodi



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Ein cyf/Our ref JJ/xxxx/22

Cadeirydd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1SN

10 Chwefror 2022

Annwyl John

Pan es gerbron sesiwn cyllideb ddrafft y Pwyllgor ar 21 Ionawr, addawais y byddwn yn anfon braslun o'r amserlen gweithredu ar gyfer Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru). Dywedais hefyd y byddwn yn darparu manylion, pan fyddent ar gael, am y gwersi a ddysgwyd o'r ddeddfwriaeth. Rwy'n ymddiheuro am yr oedi byr cyn ymateb ichi.

Gosodwyd y casgliad cyntaf o chwe offeryn statudol ar 12 Ionawr 2022, a bu'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad yn ystyried y rhain yn ddiweddar.

Trefnwyd gosod yr ail gasgliad, sy'n cynnwys pedwar offeryn statudol, fis nesaf. Trefnwyd gosod trydydd casgliad, sef y casgliad olaf, yn ystod mis Mehefin. Mae wyth offeryn statudol yn y casgliad olaf hwn ar hyn o bryd. Fodd bynnag, os gellir cyfuno rhai o'r darpariaethau mewn nifer llai o offerynnau statudol sy'n fwy eang, mae'n bosibl y bydd llai na hynny yn y pen draw. Rwy'n atodi manylion yr offerynnau statudol sy'n rhan o bob casgliad i'r llythyr hwn. Rwyf hefyd yn cynnwys manylion y gwahanol ddogfennau canllaw sydd eisoes wedi cael eu cyhoeddi, yn ogystal â'r dogfennau a gaiff eu cyhoeddi yn ystod yr wythnosau sydd i ddod.

Yn ystod y sesiwn dystiolaeth, cadarnheais y byddwn yn cynnal ymarfer 'gwersi a ddysgwyd' ar ôl i'r ddeddf gael ei rhoi ar waith, a byddaf yn sicrhau y caiff y manylion eu rhannu â'r Pwyllgor maes o law.

Yn gywir

Julie James AS/MS
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1SN

Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru
Correspondence.Julie.James@gov.wales

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

Tudalen y pecyn 116
We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Atodiad 1

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) - Amserlen Gweithredu

Offerynnau Statudol

Casgliad 1 – gosodwyd 12 Ionawr 2022

- Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi
- Darpariaethau Atodol (gan gynnwys rhai ar gyfer contractau safonol â chymorth)
- Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol o Gontractau Meddiannaeth a Gwybodaeth Esboniadol
- Atodlen 9A (cyfyngiadau pellach ar Hysbysiad y Landlord)

Casgliad 2 – i'w gosod ym mis Mawrth 2022

- Ffurflenni a hysbysiadau rhagnodedig
- Adolygiadau o benderfyniadau i estyn neu derfynu contractau safonol rhagarweiniol neu gontractau safonol ymddygiad gwaharddedig
- Cynlluniau Blaendal (Gwybodaeth Ragnodedig)
- Diogelu eiddo mewn anheddau y cefnwyd arnynt

Casgliad 3 – i'w gosod ym mis Mehefin 2022

- Pennu Rhenti (contractau wedi'u trosi)
- Diwygiadau i Atodlenni 2/3/8A/9/9B
- Diwygiadau i Atodlen 12
- Trefniadau ar gyfer Tenantiaethau Diogel sy'n Denantiaethau Cymdeithas Dai a Thenantiaethau Hir
- Diwygiadau Canlyniadol (x2)
- Darpariaethau Trosiannol

Canllawiau ac Adnoddau Ategol

Mae'r canllawiau a'r dogfennau eraill hyn eisoes wedi cael eu cyhoeddi ar wefan [Rhentu Cartrefi](#) Llywodraeth Cymru:

- Canllawiau cyffredinol i landlordiaid
- Canllawiau cyffredinol i denantiaid
- Ffitrwydd tai i fod yn gartref: canllawiau i landlordiaid
- Datganiad ysgrifenedig enghreifftiol ar gyfer contractau diogel
- Datganiad ysgrifenedig enghreifftiol ar gyfer contractau safonol cyfnodol
- Datganiad ysgrifenedig enghreifftiol ar gyfer contractau safonol cyfnod penodol
- Canllawiau i greu contractau pan nad yw datganiadau ysgrifenedig enghreifftiol yn gymwys (contractau safonol rhagarweiniol, contractau safonol ymddygiad gwaharddedig a chontractau safonol â chymorth)
- Llety â chymorth: canllawiau gwahardd dros dro

Caiff y canlynol eu cyhoeddi yn ystod mis Chwefror:

- Canllawiau hawdd eu deall i denantiaid/deiliaid contract
- Pecyn cymorth i randdeiliaid
- Canllawiau ar drosi tenantiaeth neu drwydded bresennol yn gontract meddiannaeth o dan y Ddeddf Rhentu Cartrefi (gan ddefnyddio contract cyfnodol fel enghraifft)

I'w cyhoeddi erbyn diwedd mis Mai:

- Ffitrwydd Annedd i Bobl Fyw Ynddi: dogfen ganllaw i ddeiliaid contract
- “Eich Datganiad Ysgrifenedig”: Canllaw i ddeiliaid contract: Contract Safonol
- “Eich Datganiad Ysgrifenedig”: Canllaw i ddeiliaid contract: Contract Diogel

Julie James AS,
Y Gweinidog Newid Hinsawdd

28 Chwefror 2022

Annwyl Julie

Offerynnau statudol a wnaed o dan Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016

Yn ein cyfarfod ar 31 Ionawr 2022, trafodwyd chwe set o reoliadau a wnaed gan Lywodraeth Cymru o dan *Ddeddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016* (Deddf 2016) (eitemau 3.1, 4.1-4.4 a 4.6). Rydym yn ddiolchgar am yr ymatebion a gawsom gan y Llywodraeth yn y cyswllt hwn, ac a drafodwyd yn ein cyfarfod ar 7 Chwefror (eitemau 5.1-5.5).

Rydym am wneud y sylwadau a ganlyn, o ystyried (ymhlith pethau eraill) y ddau nod isod a nodir yn Neddf 2016:

- creu fframwaith cyfreithiol cliriach a mwy rhesymegol, sy'n deg a chydadd;
- gwella dealltwriaeth landlordiaid a thenantiaid o'u hawliau a'u cyfrifoldebau eu hunain.¹

Wrth wneud hyn, rydym yn cydnabod nad ni yw'r Pwyllgor Seneddol sy'n gyfrifol am drafod polisi tai Llywodraeth Cymru.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Contractau Safonol â Chymorth) (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022 a Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Darpariaethau Atodol) (Cymru) 2022

Nododd y Pwyllgor nad oedd y Rheoliadau hyn yn pennu amserlen y byddai'n rhaid i landlordiaid gadw ati wrth ymateb i sylwadau gan ddeiliaid contract ynghylch rhestrau eiddo. Mae'ch ymateb yn amddiffyn y polisi hwnnw drwy gyfeirio at bethau sy'n "debygol" o ddigwydd, pethau sy'n

¹ Mae'r nodau hyn, a nodau eraill, i'w gweld ym mharagraff 8 o'r Memorandwm Esboniadol sy'n cyd-fynd â Deddf 2016.

'annhebygol" o ddigwydd a phethau a "allai" ddigwydd. Ymddengys y gallai hyn arwain at gryn dipyn o ansicrwydd yn ein barn ni, ac mae'n anodd gweld sut y mae hyn yn cyd-fynd ag amcanion Deddf 2016.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Gwybodaeth Esboniadol ar gyfer Datganiadau Ysgrifenedig o Gontractau Meddiannaeth) (Cymru) 2022

Nododd y Pwyllgor nad oes digon o eglurder ynghylch y rhwymedigaeth ar y landlord i dalu iawndal os yw'n hwyr yn darparu datganiad ysgrifenedig i ddeiliad y contract. Rydych chi'n derbyn y gallai'r sefyllfa fod yn gliriach ond na fyddwch yn ymdrin â'r diffyg eglurder tan y tro nesaf y bydd angen diwygio'r Rheoliadau. Nid yw'n bosibl gwybod pryd fydd hynny. O gofio ein bod yn credu bod y diffyg eglurder yn fater pwysig, rydym yn pryderu nad ydych am roi sylw iddo. Unwaith eto, cyfeiriwn at nodau Deddf 2016.

Nodwyd hefyd y diffyg eglurder ynghylch y sail ddeddfwriaethol i'w gwneud yn ofynnol i landlordiaid gydymffurfio â chyfyngiadau penodol er mwyn cyflwyno hysbysiad o dan adran 173 o Ddeddf 2016. Roedd yn ddefnyddiol cael gwybod gennych y bydd diwygiadau canlyniadol yn cael eu gwneud i *Ddeddf Tai 2004 a Deddf Tai (Cymru) 2014*. Fodd bynnag, pa baech chi wedi cyfeirio at y diwygiadau arfaethedig hyn yn wreiddiol (er enghraifft, yn y Memorandwm Esboniadol), byddai wedi bod yn ddefnyddiol iawn inni yn ystod ein gwaith craffu.

Rheoliadau Rhentu Cartrefi (Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol o Gontract) (Cymru) 2022

Nodwyd nad yw'r datganiad ysgrifenedig enghreifftiol ar gyfer contract meddiannaeth safonol cyfnod penodol am gyfnod o lai na saith mlynedd yn cynnwys lle i nodi hyd y contract. Yn eich ymateb, rydych yn dweud y gellid cynnwys hyd y contract mewn nifer o leoedd, ond rydych yn derbyn y gallai hynny fod yn gliriach.

Rydym yn eich atgoffa bod y Memorandwm Esboniadol sy'n cyd-fynd â'r Rheoliadau hyn yn dweud:

"Diben y Rheoliadau Datganiadau Ysgrifenedig Enghreifftiol yw annog cysondeb yn y ffordd y caiff datganiadau ysgrifenedig eu drafftio, ac i ddarparu cymorth dibynadwy i greu datganiadau ysgrifenedig sy'n cydymffurfio â gofynion cyfreithiol Deddf 2016."

Byddwch hefyd yn ymwybodol o adran 32(2) o Ddeddf 2016, sy'n dweud bod yn rhaid i ddatganiadau ysgrifenedig gynnwys hyd y contract sy'n ymdrin â'r materion allweddol. Dim ond un o lond llaw o faterion allweddol yw hyd y contract. Mae'r datganiad ysgrifenedig enghreifftiol yn ymdrin yn benodol â'r holl faterion allweddol heblaw hyd y contract. Rydym yn pryderu'n benodol nad ydych chi'n ymdrin â hyn fel mater o flaenoriaeth.



Oedi cyn rhoi'r rheoliadau ar waith

Yn fwy cyffredinol, rydym yn pryderu am y ffaith ei bod wedi cymryd dros bum mlynedd ar ôl i Ddeddf 2016 gael Cydsyniad Brenhinol i'r rheoliadau hyn gael eu gwneud er mwyn rhoi polisi manwl ar rentu cartrefi ar waith.

Os bydd cyfleoedd priodol yn codi yn yr amserlen, credwn y byddai'n fuddiol i Ddeddf 2016 fod yn destun craffu ar ôl y broses ddeddfu er mwyn dysgu nid yn unig am y rhesymau dros yr oedi cyn rhoi'r rheoliadau ar waith ond hefyd i ddeall effaith ymarferol yr oedi a, chan eu bod wedi'u gwneud yn awr, eu heffaith o ran sicrhau newidiadau er gwell.

Yr wyf, felly, yn anfon copi o'r llythyr hwn at Gadeirydd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, nid yn unig i dynnu ei sylw at ganlyniad ein gwaith o graffu ar y rheoliadau, ond hefyd yng ngoleuni ein sylwadau am graffu ar ôl y broses ddeddfu.

Edrychaf ymlaen at gael eich ymateb maes o law i'r pwyntiau rydym wedi'u codi.

Yn gywir,



Huw Irranca-Davies

Cadeirydd

Eitem 5.3



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Ein cyf/Our ref: MA/CG/4516/21

Huw Irranca-Davies AS
Cadeirydd
Y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

John Griffiths AS
Cadeirydd
Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Senedd Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd CF99 1SN

SeneddDCC@senedd.cymru
SeneddTai@senedd.cymru

16 Chwefror 2022

Annwyl Huw a John,

Nodaf fod y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad, a'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai wedi cyhoeddi adroddiadau ar Femorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Llywodraeth Cymru ar y Bil Etholiadau ar ddechrau mis Rhagfyr 2021. Hoffwn ddiolch i'r Pwyllgorau am roi eu barn ar y materion a godwyd yn y Memorandwm. Roedd adroddiad y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad yn cynnwys argymhellion ar gyfer Llywodraeth Cymru. Rwy'n ymateb i'r rhain isod.

Argymhelliad 1

Ar ôl i'r Bil orffen ei hynt trwy Senedd y DU, dylai'r Cwnsler Cyffredinol gyhoeddi datganiad ar oblygiadau'r deddfwriaeth ar gyfer etholiadau datganoledig yng Nghymru.

Ymateb: Derbyn. Nid yw Llywodraeth y DU wedi cadarnhau gyda Llywodraeth Cymru pa bryd y bydd y Bil yn gorffen ei hynt drwy Senedd y DU, felly ni allaf roi unrhyw awgrym cadarn ynghylch amseru'r datganiad ar hyn o bryd.

Argymhelliad 2

Dylai'r Cwnsler Cyffredinol gadarnhau cyn gynted â phosibl ei fwriad i gyflwyno Bil i Gymru ar gyfraith etholiadol mewn pryd ar gyfer etholiad cyffredinol nesaf y Senedd yn 2026.

Ymateb: Derbyn. Fel y nodwyd yn y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol, gyda hyn hoffwn ystyried rhai o'r materion yn y Bil mewn deddfwriaeth Senedd ar wahân.

Fel y gwyddoch, mae ein cynlluniau deddfwriaethol wedi'u trefnu yn flynyddol drwy ein Rhaglen Ddeddfwriaethol. Fy mwriad yw cyflwyno Bil erbyn etholiadau nesaf y Senedd ond, wrth gwrs, bydd angen ystyried hyn ochr yn ochr â gofynion eraill yn y Rhaglen Ddeddfwriaethol.

Argymhelliad 3

Dylai'r Cwnsler Cyffredinol gymryd y camau canlynol ar y cyfle cyntaf:

- *cadarnhau canlyniad ei drafodaethau â Llywodraeth y DU ynghylch diwygio'r Bil gan gynnwys mewn perthynas â chymalau 12 a 13 sy'n ymwneud â'r Comisiwn Etholiadol;*
- *egluro natur y diwygiadau sy'n cael eu ceisio, gan gynnwys i ba raddau y maen nhw'n ymwneud â diben datganoledig;*
- *cynghori pa bryd, ac os yw'n briodol, ei fod yn bwriadu cyflwyno Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol Atodol sy'n ymwneud â chyflwyno diwygiadau yn unol â Rheol Sefydlog 29.2*

Ymateb: Derbyn.

Mae trafodaethau ar y gweill gyda Llywodraeth y DU. Rydym yn ceisio gwelliannau i ddileu etholiadau datganoledig Cymru o gwmpas y Bil. Byddaf yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Pwyllgor ar ôl cwblhau'r trafodaethau hyn.

Argymhelliad 4

Dylai Llywodraeth Cymru gynnwys sylwebaeth ar hyd a lled y cydweithredu ac ymgysylltu gyda Llywodraeth y DU ym mhob Memoranda Cydsyniad Deddfwriaethol sy'n ofynnol yn rhinwedd Rheol Sefydlog 29.

Ymateb: Derbyn mewn egwyddor. Byddwn yn ystyried diwygio'r canllawiau ffurfiol ar gyfer cwblhau Memoranda Cydsyniad Deddfwriaethol fel rhan o'n hymwneud ag adolygiad y Pwyllgor Busnes o'r broses Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol i wneud hyn yn ofyniad. Yn y cyfamser, wrth baratoi Memoranda Cydsyniad Deddfwriaethol, byddwn yn sicrhau eu bod yn rhoi gwybod i Aelodau am hyd a lled y cydweithrediad ac ymgysylltu â Llywodraeth y DU. Fodd bynnag, byddwch yn gwerthfawrogi bod angen parchu cyfrinachedd, ac efallai na fyddwn bob amser mewn sefyllfa i rannu'r holl wybodaeth a gawn.

Gwelliannau wedi eu cyflwyno gan Lywodraeth y DU

Hoffwn hefyd eich gwneud yn ymwybodol fod Llywodraeth y DU wedi cyflwyno nifer o welliannau i'r Bil yn ystod mis Ionawr, yn ymwneud â cheisiadau pleidlais absennol ar-lein, darpariaethau adnabod pleidleiswyr, ac argraffnodau digidol. Rwyf yn rhoi ystyriaeth bellach i'r gwelliannau hyn, ynghyd â'r Bil yn fwy eang, ac fe fyddaf yn eich diweddarau maes o law.

Gobeithiaf fod yr ymatebion uchod i'r argymhellion, ac y diweddariad ar welliannau o gymorth. Byddaf yn parhau i roi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r ddau Bwyllgor wrth i'r Bil symud yn ei flaen.

Yn gywir,



Mick Antoniw AS/MS

Y Cwnsler Cyffredinol a Gweinidog y Cyfansoddiad

Counsel General and Minister for the Constitution

Children, Young People and Education Committee

Senedd Cymru

Bae Caerdydd, Caerdydd, CF99 1SN

SeneddPlant@senedd.cymru

senedd.cymru/SeneddPlant

0300 200 6565

Welsh Parliament

Cardiff Bay, Cardiff, CF99 1SN

SeneddChildren@senedd.wales

senedd.wales/SeneddChildren

0300 200 6565

Cadeiryddion y Pwyllgorau

18 Chwefror 2022

Canfyddiadau ymgysylltiad ynghylch blaenoriaethau'r Chweched Senedd â phlant a phobl ifanc

Annwyl Gadeiryddion y Pwyllgorau

Fel rhan o'r ymgynghoriad a gynhaliwyd gennym i lywio ein blaenoriaethau ar gyfer y Chweched Senedd, cynhaliodd tîm ymgysylltu â dinasyddion y Senedd gyfres o weithgareddau ymgysylltu â phlant a phobl ifanc ar ein rhan. Diben yr ymgysylltiad hwnnw oedd dysgu mwy am yr hyn sydd bwysicaf i blant a phobl ifanc.

Clywodd y tîm ymgysylltu â dinasyddion yn uniongyrchol gan 127 o blant ar draws saith sesiwn. Ymgysylltwyd â phlant a phobl ifanc ledled Cymru, mewn ystod amrywiol o leoliadau. Roeddent yn targedu plant yr ydym ni fel Pwyllgor yn ei chael yn anodd eu cyrraedd, megis plant o dan 12 oed a phlant o deuluoedd incwm isel. Adroddodd y tîm eu canfyddiadau inni yn ystod ein cyfarfod ar 27 Ionawr.

Cefais i a'm cyd-aelodau o'r Pwyllgor ein synnu gan yr eglurder a oedd gan y plant a'r bobl ifanc i gyfleu eu pryderon a'u blaenoriaethau. Daeth themâu clir i'r amlwg o'r gwaith ymgysylltu, gyda manylion sy'n adlewyrchu amrywiaeth y plant a gyfrannodd a'u profiadau gwahanol o'r byd o'u cwmpas. Trafodwyd datgoedwigo, sbwriel, ynysu cymdeithasol, iechyd meddwl, tlodi, amseroedd aros ysbytai, seilwaith, amrywiaeth, y cyfryngau cymdeithasol a llawer mwy. Roeddent yn rhannu eu safbwyntiau – a'u gweledigaethau ar gyfer Cymru well – yn glir ac yn groyw.

Ar ôl ystyried yr adroddiad, roeddem yn teimlo'n gryf y dylem ei rannu â chi. Mae popeth a godwyd gan y plant a phobl ifanc yn uniongyrchol berthnasol i o leiaf un Pwyllgor arall o'r Senedd. Mae llawer ohono'n berthnasol i wahanol Bwyllgorau, a dylai rhywfaint ohono atseinio gyda phob un ohonom.

Rwyf felly wedi atodi adroddiad y tîm ymgysylltu â dinasyddion i'r llythyr hwn. Gobeithiaf y gallwch ddod o hyd i'r amser i'w ystyried a chynnwys ei ganfyddiadau yn eich gwaith.



Rwy'n sylweddoli bod cymaint o waith i bwyllgorau'r Senedd ei wneud, a gall ymddangos fel pe na bai byth ddigon o amser i wneud y cyfan. Mae'r Pwyllgor Plant, Pobl Ifanc ac Addysg felly'n croesawu'n fawr unrhyw gyfleoedd i gydweithio lle bo hynny er budd inni gyd fel pwyllgorau – neu'n bwysicach, er lles plant a phobl ifanc Cymru.

Yn gywir



Jayne Bryant AS

Cadeirydd y Pwyllgor Plant, Pobl Ifanc ac Addysg

Croesewir gohebiaeth yn Gymraeg neu'n Saesneg.

We welcome correspondence in Welsh or English.

Blaenoriaethau pobl ifanc ar gyfer y Pwyllgor yn y Chweched Senedd

Y Pwyllgor Plant, Pobl Ifanc ac Addysg

Ionawr 2022

Yn ystod haf 2021, cynhaliodd y Pwyllgor Plant, Pobl Ifanc ac Addysg (y Pwyllgor o hyn ymlaen) ymgynghoriad agored gyda'r bwriad o ddeall blaenoriaethau rhanddeiliaid ar gyfer y Pwyllgor yn ystod tymor y Chweched Senedd. Paratowyd crynodeb o'r ymatebion gan Wasanaeth Ymchwil y Senedd.

Ym mis Hydref 2021, cytunodd y Pwyllgor i ganfod barn plant a phobl ifanc i ddeall ymhellach y materion maent yn poeni amdanynt ac i lywio cynllun strategol y Pwyllgor.

Oherwydd ehangder y data ymgynghori sydd ar gael yn gyhoeddus yn sgil gwaith ymgysylltu a gynhaliwyd â phlant 12 oed a hŷn (*pobl ifanc* o hyn ymlaen), cynhaliwyd ymgynghoriad â phwyslais gyda phlant 11 oed ac iau (*plant* o hyn ymlaen) i lenwi bwlch gwybodaeth ac, felly, cael yr effaith fwyaf ar y wybodaeth y mae'r pwyllgor yn ei chael.

I sicrhau bod lleisiau o bob oedran yn cael eu clywed, cytunodd y Pwyllgor i siarad ag un grŵp o bobl ifanc hefyd.



Methodoleg

Roedd y dull a ddefnyddiwyd ar gyfer y darn hwn o waith yn hwyluso sgysiau i'w galluogi i gasglu gwybodaeth am fywydau plant a'u safbwyntiau. Defnyddiwyd dull ansoddol yn bennaf. Can ddefnyddio'r egwyddorion canlynol o fframweithiau cyfranogol, cynlluniwyd y gwaith ymgysylltu er mwyn:

- **Sicrhau gofod diogel a chyfathrebol**, lle nad oedd cyfranogwyr yn teimlo bod ateb 'cywir' neu 'anghywir' i'r cwestiynau a ofynnwyd iddynt, oherwydd gallent fod wedi arfer â hyn yng nghyd-destun yr ysgol.
- **Cynnwys grwpiau a oedd yn llai gweladwy, naill ai'n gyffredinol o fewn ymgynghoriadau'r Pwyllgor neu o'r ymchwil a wnaed eisoes**. Cyflawnwyd hyn trwy dargedu grŵp oedran o dan 12 oed a chynnwys un grŵp yn unig o bobl ifanc. Hefyd, roedd pob un o'r grwpiau ysgolion yn dod o ysgolion sy'n cynnig Prydau Ysgol Am Ddim i dros 40 y cant o'u disgyblion.
- **Cynnig amrywiaeth o opsiynau ar gyfer ymgysylltu** a oedd yn addas i gyfranogwyr unigol, er enghraifft, roedd y dull hwn yn caniatáu i gyfranogwyr gyfrannu'n weledol, ar lafar, yn ysgrifenedig neu drwy arlunio.

Sampl

Cynhaliwyd **saith** sesiwn gyda **127** o blant a phobl ifanc. Roedd y cynulleidfaoedd yn cynnwys:

- **Plant a phobl ifanc sy'n cael addysg gartref**. Cynhaliwyd sesiwn galw heibio yng Ngardd Fotaneg Genedlaethol Cymru wedi'i hwyluso gan staff y Senedd.
- **Plant sy'n cael addysg mewn ysgol gynradd**. Cynhaliwyd tair sesiwn mewn ystafell ddosbarth dan arweiniad staff y Senedd neu staff yr ysgol. Roedd y cyfranogwyr yn dod o'r ysgolion canlynol; Ysgol Ffordd Dyffryn, Llandudno; Ysgol Gynradd Trinant, Caerffili ac; Ysgol Gynradd Ringland, Casnewydd.
- **Plant ysgol feithrin**. Cynhaliwyd dwy sesiwn mewn meithrinfa gan staff y feithrinfa yn y lleoliad ac yn eu hardal leol. Roedd y cyfranogwyr yn dod o Gylch Chwarae Thornhill, Cwmbrân.
- **Pobl ifanc**. Cynhaliwyd sesiwn rithwir gan ddau Aelod o'r Senedd gyda chymorth gan staff y Senedd. Roedd y cyfranogwyr yn dod o Ffederasiwn Clybiau Ffermwyr Ifanc Cymru (*CFFI* o hyn ymlaen).

Ar gyfer y dull hwn, dylai maint y sampl hwn ddarparu digon o ddata i fynd i'r afael â nodau'r gwaith hwn ac ategu gwaith ymchwil presennol sy'n seiliedig ar Gymru gyfan.

Y dull gweithredu

Gwahoddwyd pob grŵp i gymryd rhan wyneb yn wyneb. Cyflwynwyd cyfanswm o dair sesiwn gan staff y Senedd wyneb yn wyneb. Cyflwynwyd dwy sesiwn yn ddigidol gan

staff y Senedd a chyflwynwyd dwy sesiwn gan y lleoliad. Cynhaliwyd y ddwy sesiwn a gyflwynwyd gan staff y lleoliad yn y feithrinfa, sef dull a argymhellir ar gyfer y grŵp oedran hwn oherwydd gall cyflwyno person newydd i gyfranogwyr ifanc iawn dynnu sylw ac effeithio ar y broses o gasglu canlyniadau dilys.

Datblygwyd cynllun pob sesiwn grŵp o amgylch y cwestiynau cyffredinol canlynol:

1. Pe gallech chi greu “gweledigaeth berffaith o Gymru” beth fydddech chi'n ei gynnwys?
2. Beth ydych chi'n ei hoffi fwyaf am Gymru? Pam?
3. Beth nad ydych chi'n ei hoffi am Gymru a pham fydddech chi eisiau gweld llai o hyn?
4. Beth hoffech chi ei newid am Gymru pe bai modd i chi wneud hynny?

Cyn y sesiwn, gwahoddwyd pob grŵp i ateb y cwestiynau hyn gyda ffotograffau. Ym mhob sesiwn, ac eithrio'r digwyddiad rhithwir gyda'r CFfl, defnyddiwyd mapiau A0 o Gymru a phobl wedi'u gwneud o bapur fel adnodd i'w hannog i rannu eu barn am y cwestiynau hyn. Gallwch weld lluniau o rai o'r mapiau yn Atodiad A.

Yn ystod pob sesiwn, byddai staff yn archwilio'r rhesymeg ar gyfer yr hyn yr oedd y bobl ifanc yn ei greu gan ofyn cwestiynau nad oedd yn eu harwain i ateb mewn ffordd benodol. Casglwyd dyfyniadau gair am air i ychwanegu cyd-destun at eu lluniau, eu marciau a'r mapiau a grëwyd ganddynt. Roedd hyn yn galluogi'r bobl ifanc i ddadansoddi eu myfyrdodau a'u safbwyntiau ac yna eu cyfleu ar lafar.

Roedd **cyfraniad Aelodau** a'u presenoldeb mewn sesiynau wyneb yn wyneb wedi'u cyfyngu gan y rheoliadau Covid parhaus. Fodd bynnag, roedd Jayne Brant AS (Cadeirydd y Pwyllgor) a James Evans AS (Aelod o'r Pwyllgor) yn gallu bod yn bresennol yn y sesiwn rithwir a gynhaliwyd gyda'r CFfl.

Y canfyddiadau allweddol

Mae'r data a gasglwyd ym mhob sesiwn wedi'u dadansoddi a chaiff y canfyddiadau allweddol eu nodi isod. Y themâu allweddol oedd y themâu mwyaf cyffredin a ddaeth i'r amlwg o'r data. Mae llawer o'r themâu yn gysylltiedig ag Erthyglau o Gonfensiwn y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau'r Plentyn. Caiff y dyfyniadau gair-am-air eu harddangos mewn blychau llwyd. Caiff y themâu eu dangos yn ôl pa mor gyffredin oeddent, gyda'r mwyaf cyffredin yn gyntaf:

Pryderon amgylcheddol

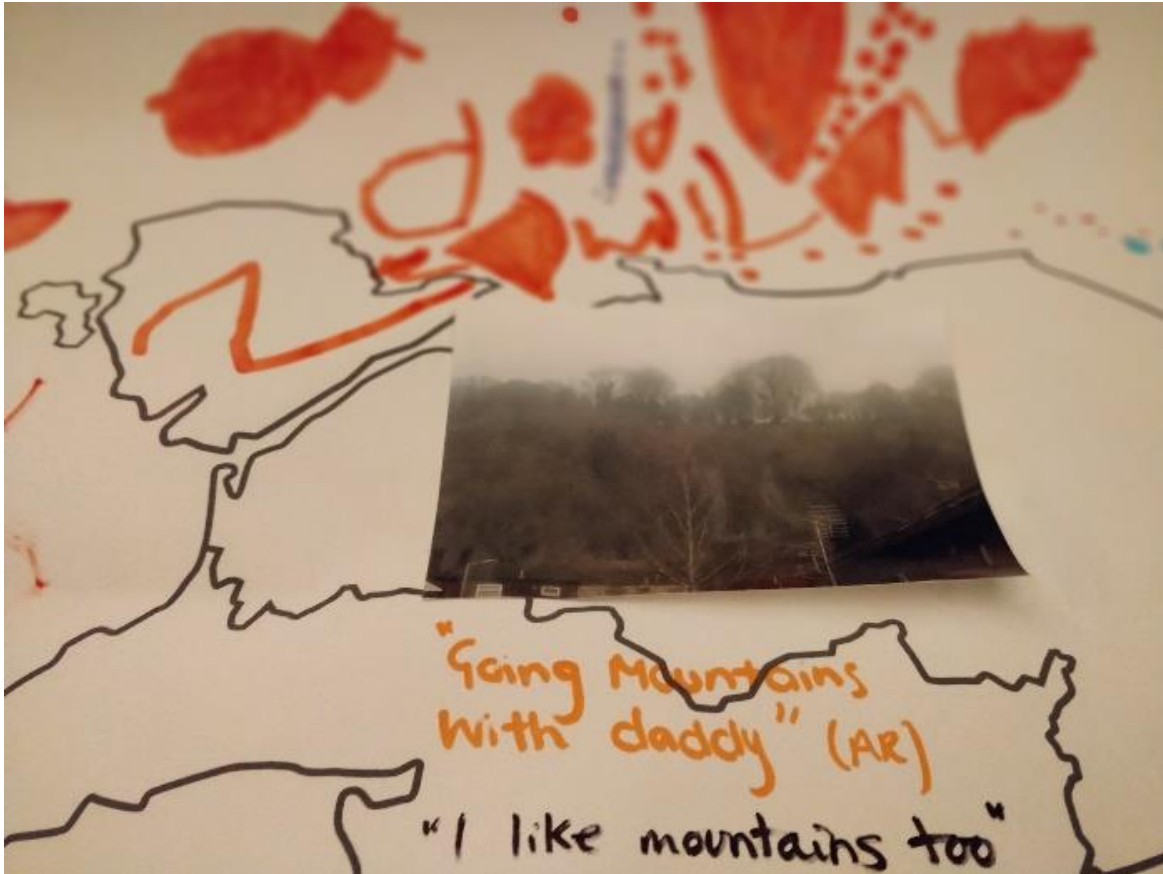
Erthygl 12: Eich hawl i ddweud beth ddylai digwydd ac i rywun wrando arnoch.

Pryderon amgylcheddol oedd y prif ffocws ar bron bob un o'r mapiau yn ogystal ag yn y sesiwn rithwir gyda'r CFfl, a chawsant eu darlunio â ffotograffau.

Gellid rhannu sylwadau yn:

- a) rhai a ddangosodd ymwybyddiaeth a gwerthfawrogiad o'r amgylchedd, natur a bywyd gwylt;

Yn y feithrinfa, roedd dau blentyn yn hoffi'r mynyddoedd gerllaw; fe ddywedon nhw 'mynd i'r mynyddoedd gyda dadi' a 'Dwi'n hoffi mynyddoedd hefyd'.



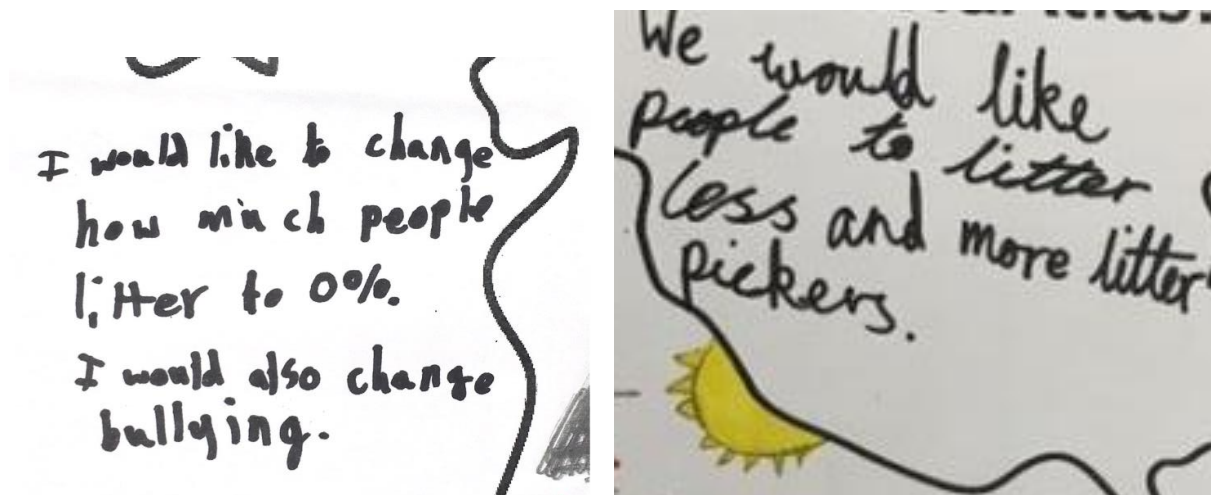
Fe wnaeth cyfranogwyr o'r ysgolion dynnu lluniau yn eu hardaloedd o harddwch naturiol lleol a sôn am fannau prydferth yr oeddent yn hoffi ymweld â nhw.



Roedd anifeiliaid gwylt a chaeth hefyd yn ymddangos yn y delweddau:



b) apeliadau am wneud eu hardal leol yn fwy glân;



Fe wnaeth cyfranogwyr mewn ysgolion dynnu lluniau o sbwriel a rhannu pryderon am faint o sbwriel sydd yn eu hardaloedd. Roedd ffocws penodol ar blastig.

Yn y feithrinfa roedd nifer o blant yn cytuno nad oeddent yn hoffi sbwriel a dywedodd un plentyn 'rhoi sbwriel yn y bin'.

Soniwyd ar lafar sawl gwaith am faw cŵn a thynnodd y plant ei lun unwaith. Dim ond un llun a ychwanegwyd at y map (dywedodd staff y feithrinfa 'byddai'r map wedi'i orchuddio â lluniau o faw cŵn fel arall!') Dywedodd un plentyn 'ych a fi!' 'Mae sbwriel yn mynd yn y bin', 'dyw sbwriel ddim yn mynd fan'na' a 'falle bydd rhywun yn sefyll ynddo' mewn perthynas â baw cŵn.



Y sylwadau gan blant a phobl ifanc eraill i ategu'r pryderon am yr amgylchedd lleol oedd:

Mae yna lygredd ym mhobman ac mae angen mwy o finiau sbwriel – plentyn 9-11 oed

Aethon ni allan i gasglu sbwriel, a chawsom sawl llond bag o blastig – plentyn 9-11 oed

Rhaid cadw'r môr/traethau yn lân – cyfrannwr a addysgir gartref

(Gofynnodd yr hwylusydd: beth nad wyt ti'n ei hoffi am Gymru?) Y sbwriel gan ei fod yn effeithio ar yr anifeiliaid – plentyn 9-11 oed

(Gofynnodd yr hwylusydd: Beth nad wyt ti'n ei hoffi am Gymru?) Yn gyntaf, mae gennyn ni lygredd, ac os yw hwnnw'n mynd i'r môr gall lygru'r blaned. Gall achosi mwy o danau, mwy o stormydd ac mae hynny'n effeithio arnom ni. (Gofynnodd yr hwylusydd: Lle mae'r sbwriel?) Ni yw un o'r goreuon am beidio llygru, ond rydw i'n gweld pobl yn gollwng papurau ar y llawr wrth iddyn nhw ddod o'r siop. (Gofynnodd yr hwylusydd: Beth allwn ni ei wneud am hyn, beth yw dy syniadau di?) Efallai y gallen ni ychwanegu llai o blastig i rai pethau a all ddefnyddio cardfwrdd, oherwydd mae yna lot o bethau plastig mewn siopau wrth ichi gerdded i mewn – plentyn 9-11 oed

Stopio defnyddio plastig, rhoi dirwy i bobl am lygru a gellid rhoi camerâu ym mhobman ar bob stryd – plentyn 9-11 oed

Allwn ni ddim gwahardd plastig, mae'n siŵr bod dal angen ei ddefnyddio ar gyfer gwahanol bethau yn does, ond gallwn gael gwared ar rywffaint o blastig. Mae angen i ni fod y wlad orau yn y byd o ran ailgylchu, fel na fydd dim sbwriel yn y strydoedd – plentyn 9-11 oed

C) Ac; apeliadau i weithredu yn erbyn y pethau sy'n peryglu'r amgylchedd ym marn y plant a phobl ifanc.

Roedd sylwadau a gasglwyd o'r mapiau neu a rannwyd ar lafar yn cynnwys:

Stopio lladd anifeiliaid a stopio defnyddio gwellt plastig – plentyn 9-11 oed

Cael gwared ar rai plastigau – plentyn 9-11 oed

Ffyrdd haws o ailgylchu a llai o blastig mewn pecynnau yn archfarchnadoedd Cymru – cyfrannwr a addysgir gartref

Mwy o goed, ddylen ni ddim torri'r holl goed – plentyn 9-11 oed

(Gofynnodd yr hwylusydd: Beth nad wyt ti'n ei hoffi am Gymru?)

Dadgoedwigo. (Gofynnodd yr hwylusydd: Yng Nghymru neu yn y byd?) Yn y byd. (Gofynnodd yr hwylusydd: Ydi hynny'n ein heffeithio ni yma yng

Nghymru?) Ydi. (Gofynnodd yr hwylusydd: Beth ddylen ni fod yn ei wneud?) Yn hytrach na thorri coed, dylen ni fod yn eu plannu – plentyn 9-11 oed

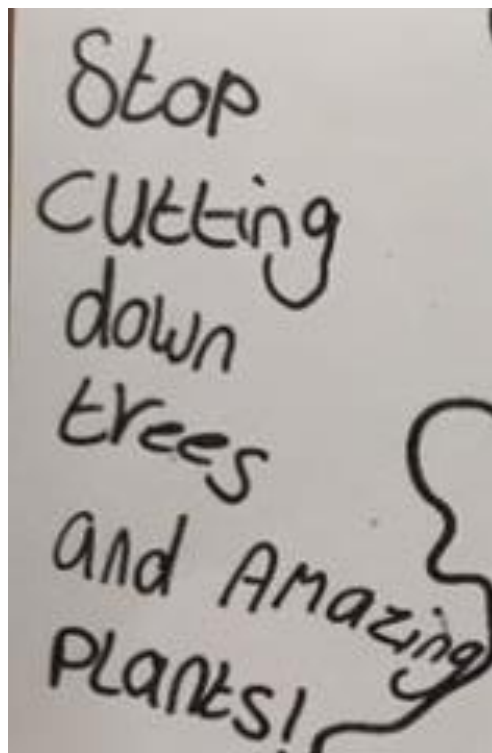
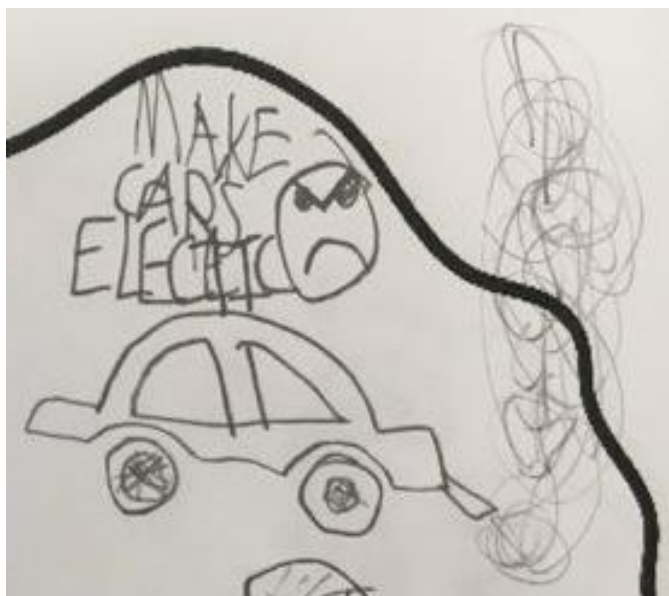
Llai o danau gwyllt oherwydd ein bod ni'n cael lot o danau gwyllt yn y mynyddoedd. Maen nhw'n lladd anifeiliaid ac yn beryg i bobl – plentyn 9-11 oed

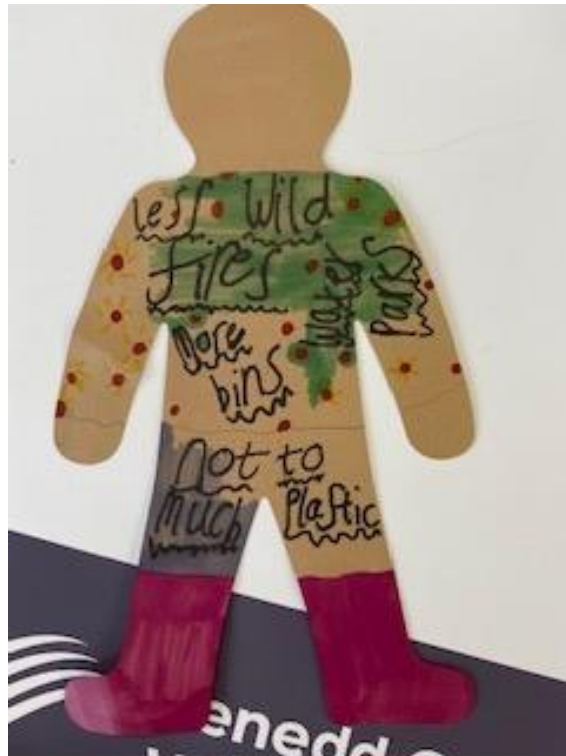
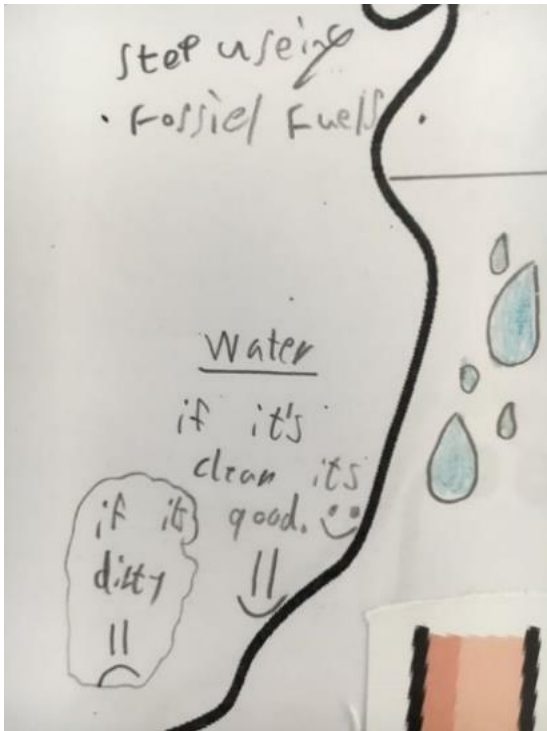
(Gofynnodd yr hwylusydd: Beth nad wyt ti'n ei hoffi am Gymru?) Ceir, dydw i ddim yn eu hoffi nhw gan eu bod nhw'n llygru'r aer. Mwy o feicio a cherdded i'r ysgol, ceir trydan yn hytrach na tanwydd ffosil – plentyn 9-11 oed.

Ceir gwyrdd yn unig – adeiladu llai o ffyrdd – cyfrannwr a addysgir gartref

Rwy'n meddwl bod pethau fel y ffi o 5c am fag plastig yn gwneud gwahaniaeth mawr oherwydd cyn hynny rwy'n cofio mynd ar wyliau yn Lloegr ac roedd cymaint o wastraff plastig o'i gymharu â Chymru. Rwy'n meddwl ei fod yn bwysig inni feddwl mwy am yr amgylchedd fel yr oedden ni pan wnaeth y ffi 5c ddod i rym. Mae gennyn ni amgylchedd a thirwedd mor hardd yng Nghymru. Dwi'n meddwl ein bod ni'n gwneud llawer hefyd. Ond gallwn ni wneud mwy. – Cyfrannwr o CFfl.

Casglwyd y lluniau hyn o'r sesiynau mewn ysgolion:





Fe wnaeth cyfranogwyr mewn ysgolion rannu lluniau roeddent wedi'u tynnu o sbwriel yn eu hardal a phresenoldeb ffynonellau ynni adnewyddadwy yn eu hardal leol:



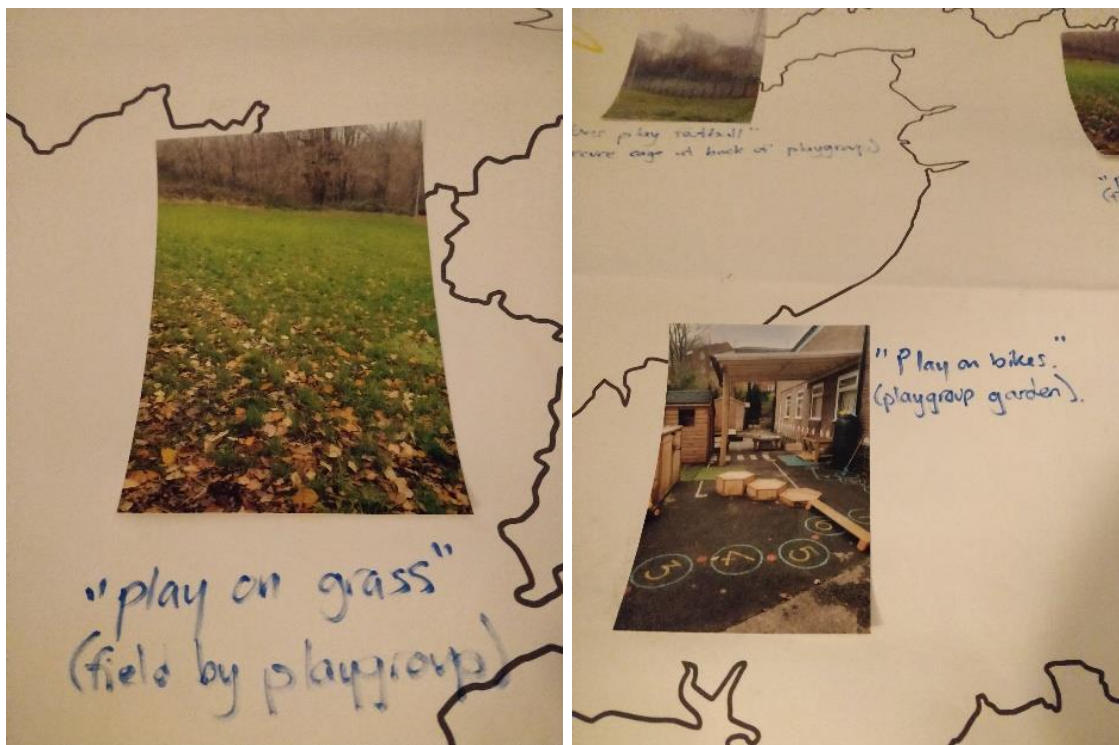
Diogelwch yng nghyd-destun ymlacio a chwarae

Erthygl 31: Eich hawl i ymlacio a chwarae.

Mynegodd plant a phobl ifanc ar draws llawer o grwpiau pa mor bwysig oedd chwarae iddynt.

Geiriau sy'n crynhoi'r agweddau gorau o Gymru i mi – rhyddid, creadigrwydd, cadernid – cyfrannwr a addysgir gartref

Yn y sesiynau meithrin, roedd thema amlwg yn ymwneud â chwarae a mwynhad yn y feithrinfa ac yn eu hardal leol. Roedd y plant eisiau tynnu llun o ardd y cylch chwarae gan ddweud 'Dwi'n chwarae mewn mwd'. Roedd un o'r plant hynaf eisiau llun o flaen y 'pili-pala mawr' ac ymunodd y plant eraill gan ddweud 'chwarae gyda theganau', 'tynnu lluniau' a 'sticeri'.

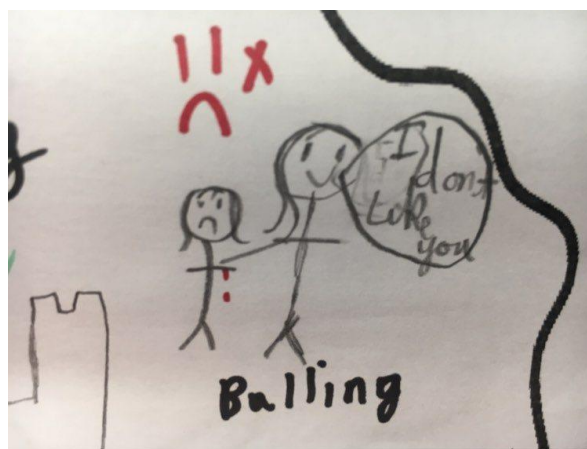
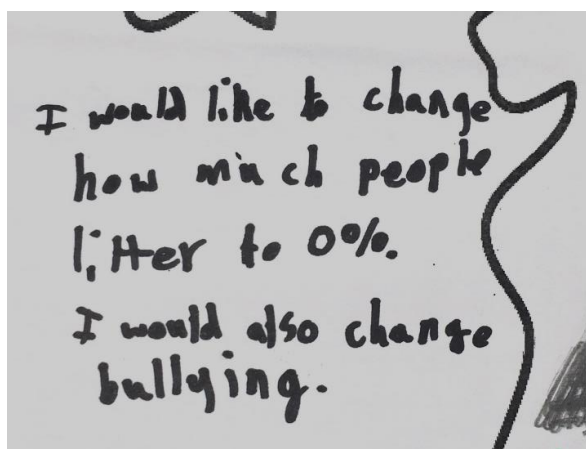




Fodd bynnag roedd rhai cyfranogwyr yn cael trafferth dod o hyd i leoedd i chwarae am wahanol resymau:

Dydw i ddim wir yn mynd allan oherwydd does dim llawer i'w wneud ac efallai y bydd Mam yn symud eto. Mae gen i dri ffrind, roedd gen i ffrindiau cyn i mi symud. Rwyf wedi symud sawl gwaith (dros 5 o weithiau). Rydw i eisiau gwneud mwy o ffrindiau a hoffwn siarad â fy hen ffrindiau hefyd. Dydw i ddim wir eisiau symud eto. – plentyn 9-11 oed

Rhannodd y cyfranogwyr mewn ysgolion brofiadau a safbwyntiau ynghylch adegau pan roedd y manau hynny neu eu diogelwch personol yn teimlo dan fygythiad:



Mae llawer o ymladd o gwmpas fan hyn. Mae fel yr Hood yma. Yr holl bobl ddrwg yn eu harddegau. Maen nhw'n chwistrellu paent ar draws y lle ac fe wnaethon nhw ddifetha ein siglenni a neidio drostynt. Maen nhw'n dweud

wrthyn ni i ddod oddi ar y siglenni. Gallant fynd ymhell i ffwrdd a pheidio â dinistrio parciau'r plant. – plentyn 9-11 oed

Rydw i eisiau parc sglefrio nad yw'r bobl ifanc yn ei sbwyllo, maen nhw'n ei dyrchu ac yn ceisio ei roi ar dân o hyd. - plentyn 9-11 oed

Yn y sesiwn yn y feithrinfa, dywedodd un plentyn 'parcio fan'na' gan dynnu sylw at y ffaith mai ychydig iawn o le oedd ar gael i staff a phlant fynd heibio'n ddiogel ar y llwybr:



Fe wnaeth plant eraill dynnu sylw at lwyni oedd wedi gordyfu a oedd yn golygu nad oedd plant yn gallu cerdded ar lwybr heb symud ar y glaswellt (wrth ddal dwylo mewn parau) 'ddim yn hoffi'r pigau'.

Gofynnodd llawer o blant a phobl ifanc am gynnydd yn nifer, amrywiaeth ac ansawdd y lleoedd i dreulio amser gyda'r teulu, gan gyfeirio'n benodol at fannau awyr agored a pharciau lleol:



Dw i eisiau mwy o lefydd i fynd iddyn nhw fel llefydd i fynd ar deithiau cerdded gyda fy nheulu. Fel Pwll Pen y Fan, oherwydd dyw hwnna ddim wrth ymyl y ffordd. – plentyn 9-11 oed

Rwy'n hoffi lleoedd dan do fel amgueddfa a pharciau trampolîn. Rwy'n hoffi mynd i lefydd gyda fy nheulu. – plentyn 9-11 oed

Diwylliant – Gwell mynediad os gwelwch yn dda, ond rwyf wrth fy modd â'r cyfleoedd yng Nghymru; y cestyll, y theatrau, dawnsio - Cyfrannwr a addysgir gartref

Iechyd – gan gynnwys mynediad at iechyd meddyliol a chorfforol da

Erthygl 6: Mae gennych yr hawl i fywyd ac i dyfu i fod yn iach.

Yn y sesiwn rithwir gyda'r CFFI, trafodwyd iechyd meddwl yn fanwl. Dywedodd pobl ifanc fod teimlo wedi'u hynysu oherwydd y pandemig, y cyfryngau cymdeithasol a thlodi

plant yn rhesymau dros iechyd meddwl gwael. (Gweler yr adran “Amrywiaeth a Chynhwysiant” am ddata ar dlodi plant):

Mae cymorth iechyd meddwl yn rhywbeth rwy'n wirioneddol angerddol yn ei gylch. Yn fy nhraethawd hir israddedig, ysgrifennais am sut rydyn ni fel cymdeithas yn gyffredinol yn meddwl mai pobl hŷn sydd ddim eisiau dod ymlaen a siarad am y peth - efallai oherwydd agwedd draddodiadol o frathu eich tafod. Fodd bynnag, mewn gwirionedd, canfu fy ymchwil mai pobl ifanc oedd â mwy o stigma tuag at iechyd meddwl, er iddynt gael eu haddysgu cymaint mwy yn ei gylch. – Cyfrannwr o CFfl

Mae COVID wedi effeithio ar lefelau iechyd meddwl. Mae iechyd meddwl pobl wedi gwaethygu yn sgil ynysu. Rydyn ni wedi bod y tu ôl i sgrin y cyfrifiadur, ac mae'r unigedd o fod i ffwrdd o'r teulu ac ati wedi gwaethygu'r broblem. – Cyfrannwr o CFfl

Mae'r cyfryngau cymdeithasol yn chwarae rhan enfawr yn iechyd meddwl pobl ifanc – ond yn anffodus ydw i ddim yn gweld sut y gallwn ei blismona'n hawdd mewn gwirionedd. Mae yna rai dulliau amlwg y gellid eu defnyddio. Fel annog pobl ifanc i ddad-ddilyn pobl sydd ddim yn gwneud iddyn nhw deimlo'n hapus. Ond ar ddiwedd y dydd, wn i ddim pwy sydd mewn gwirionedd yn mynd drwy eu cyfryngau cymdeithasol a dad-ddilyn y bobl sydd ddim yn gwneud iddyn nhw deimlo'n dda. Mae'n beth mor fawr yn ein bywydau ac mae'n mynd i fod yn ein bywydau nawr am byth. – Cyfrannwr o CFfl

Yn anffodus, rydym yn gweld llawer mwy o'r broblem hon [iechyd meddwl gwael] nag a welwn o ochr bositif y cyfryngau cymdeithasol. – Cyfrannwr o CFfl

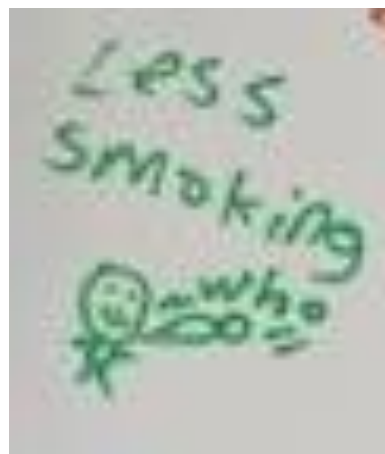
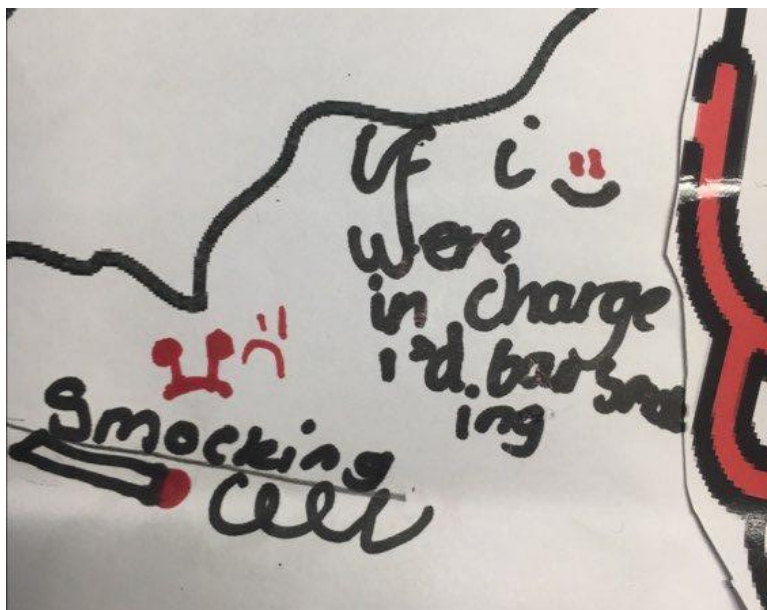
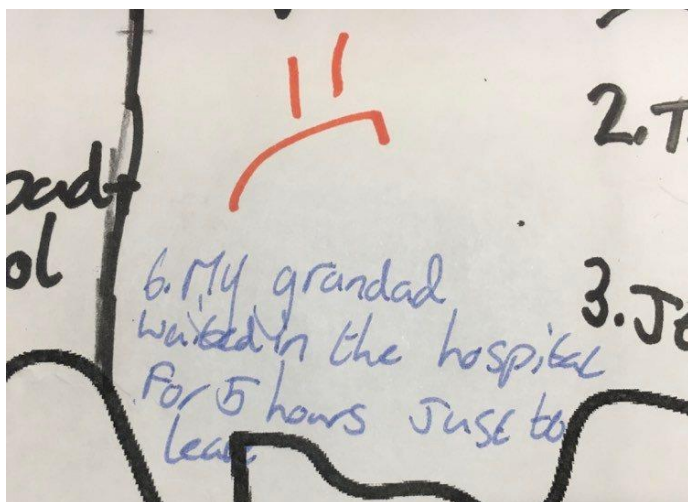
Un peth y byddwn i'n ei newid pe bawn i'n gallu, pe bai gen i ryw fath o bŵer hud, fyddai sicrhau mai dim ond postio eu bywyd go iawn y gall pobl yn hytrach na'u delfryd berffaith [...] rydyn ni [defnyddwyr cyfryngau cymdeithasol] yn y pen draw yn cymharu ein hunain ac yn teimlo'n anobeithiol. – Cyfrannwr o CFfl

Awgrymodd y cyfranogwyr y **gallai natur helpu i liniaru iechyd meddwl gwael:**

Rwyf wrth fy modd â chefn gwlad a thraethau – dylai mwy o bobl dreulio mwy o amser y tu allan yn fy marn i – mae hynny'n gwneud pobl yn hapus! - Cyfrannwr a addysgir gartref

Gall pobl fynd allan i fyd natur er mwyn clywed yr adar yn canu ac mae hynny'n eu helpu i dawelu'r meddwl. – plentyn 9-11 oed

Cafwyd cyfeiriadau gan gyfranogwyr mewn ysgolion am **amseroedd aros a'u hatgasedd at ysmegu** ac o dan y map o'r enw "Beth hoffech chi ei newid am Gymru?" dywedodd un cyfranogwr a addysgir gartref "Mwy o Ofalwyr" a "Mwy o Ofalwyr Gwrywaidd!":



Gall ysmegu effeithio ar eich iechyd, rwy'n gwybod ei fod yn gwneud ichi fod yn gaeth iddo, ond ddylai hyn ddim bod os yw'n effeithio ar eich iechyd. Pam ddylai ysmegu fod yn opsiwn hyn yn oed os yw'n effeithio ar eich ysgyfaint. – plentyn 9-11 oed

(Gofynnodd yr hwylusydd: Beth hoffech chi ei newid?) Pan fyddwch chi'n mynd i'r ysbyty mae yna giwiau enfawr. – plentyn 9-11 oed

Mynediad at wasanaethau

Erthygl 29: Eich hawl i fod y gorau gallwch fod.

Roedd **cau gwasanaethau** a **chanoli cyfleusterau**, **diffyg tai fforddiadwy** a **chysylltiad gwael â'r rhyngrwyd** ymhlith amrywiaeth o bethau yr oedd pobl ifanc yn teimlo eu bod yn eu hatal rhag bod y gorau y gallent fod.

Teimlai cyfranogwyr o grŵp y CFfl y **dylai dyfodol Cymru ganolbwyntio ar blant a phobl ifanc yn bennaf**. Sicrhau bod gan y grŵp hwn y sicrwydd a'r gefnogaeth i allu tyfu'n hŷn a byw yn eu hardal leol gan eu bod yn teimlo bod llawer o wasanaethau'n cael eu canoli neu eu cau. Ategwyd hyn gan rai cyfranogwyr iau a oedd yn ymwybodol o gau ysbytai neu'r angen i gael gwasanaethau mwy lleol:

Rwy'n meddwl bod gan ffermwyr ifanc weledigaeth o greu Cymru well ar gyfer dyfodol pobl ifanc [...] Mae angen i ni wneud yn siŵr bod y dyfodol yn saff ac yn sicr iddynt o ran gallu gweithio ym myd amaethyddiaeth. Mae llawer o bobl ifanc yn symud i ffwrdd o amaethyddiaeth ac yn gadael ardaloedd gwledig gan nad ydynt yn gallu fforddio byw yn yr ardaloedd hynny [...] Rydym wedi clywed am ysgolion bach lleol yn cau, ac rydym yn colli'r cymunedau hynny yn yr ardaloedd hyn. Rwy'n gwybod bod fy ysgol leol i yn fan hyn wedi cau, ac mae'n teimlo fel eich bod yn colli'r gymuned. – Cyfrannwr o CFfl

Rydw i'n meddwl ei bod yn bwysig cael rhywbeth i ddod â'r bobl ifanc hynny yn ôl i'r ardaloedd yma. – Cyfrannwr o CFfl

Rhoddais ysgol ar y map hefyd er mwyn i mi allu cerdded iddi, ac mae'n rhaid i dad godi'n gynnar iawn yn y bore i deithio i'r gwaith. Byddwn yn hoffi pe bai gennyn ni bopeth o fewn cerdded, fel ysgol leol a swyddi. – plentyn 9-11 oed

Roedd ymdeimlad bod **y cyfranogwyr yn ddiolchgar am eu hamgylchedd gwledig** ond hefyd eu bod **yn awyddus i gael cydbwysedd da wrth ei rannu gyda phobl sy'n dod o'r tu allan i'r ardal**. Eu rhesymau am hyn oedd i sicrhau parch at yr ardal a diogelwch y bobl leol a'r economi leol.

Dwi'n lwcus yn yr ardal dwi'n byw ynddi. Dwi'n byw mewn ardal wledig o Gymru ac rydym wedi bod yn ffodus iawn drwy gydol cyfnod COVID. Mae hynny wedi gwneud i mi werthfawrogi llawer mwy o'r hyn sydd o'm cwmpas. – Cyfrannwr o CFfl

(Gofynnodd yr hwylusydd: Sut ydych chi'n teimlo am fyw yma yn yr haf?) Mae sawl peth gwych am yr haf, ond mae llawer gormod o dwristiaid. – plentyn 9-11 oed

Rydyn ni eisiau i'n tref ni beidio â bod mor flêr. Mae twristiaid yn dod ac yn gadael eu sbwriel - plentyn 9-11 oed

Rhannodd y grŵp **siom ynghylch y seilwaith yn ymwneud â mynediad at y rhynggrwyd mewn ardaloedd gwledig**. Fe wnaethant egluro sut mae hyn yn cyfyngu ar eu bywydau a'u gallu i aros yn yr ardaloedd gwledig hyn oherwydd nad ydynt yn gallu gweithio'n llwyddiannus gartref, rhywbeth y maent wedi sylwi sy'n fwy cyffredin yn ddiweddar. Codwyd pryderon ganddynt hefyd ynghylch diogelwch personol pan oedd ganddynt ddiffyg signal mewn ardaloedd gwledig:

Bydd mynediad i'r rhynggrwyd yn rhywbeth sy'n effeithio ar benderfyniad pobl ifanc i aros mewn ardaloedd gwledig. Oni bai ein bod yn gallu datrys hynny, bydd yn rhaid i bobl symud i ffwrdd o'u hardaloedd oherwydd na allant weithio gartref cystal â rhywun mewn ardal drefol. – Cyfrannwr o CFfl

Yr hyn nad wyf yn ei hoffi am Gymru yw'r broblem â'r we a signal ffôn. Fel rhywun sy'n gweithio gartref ar hyn o bryd, mae'n boendod weithiau. Ond hefyd, fe wnaeth i mi deimlo'n llai diogel mynd ar deithiau cerdded yn fy ardal [...] Weithiau roedd hyn yn fy atal rhag mynd ar y teithiau cerdded hynny. – Cyfrannwr o CFfl

Codwyd materion yn ymwneud â thai fforddiadwy, gyda phryderon fod pobl ifanc yn gorfod gadael yr ardaloedd y cawsant eu magu ynddynt:

Rwy'n meddwl ei bod yn bwysig iawn yn ystod y pum mlynedd nesaf yn y Senedd fod Aelodau'n gwneud yn siŵr y gofelir am bobl ifanc a bod pobl ifanc sydd wedi bod yn yr ardaloedd hynny dros y blynyddoedd yn gallu aros yn eu hardal. Neu mae cefn gwlad Cymru yn mynd i fod yn debycach i ardal i bensïynwyr yn unig. Mae lle i'r ddau grŵp oedran ym mhob ardal, ond rwy'n meddwl bod angen blaenoriaethu'r cymorth i'r genhedlaeth iau ar gyfer dyfodol Cymru. – Cyfrannwr o CFfl

Gan fy mod yn 22 oed nawr, rydw i yn y grŵp oedran a fyddai fel arfer yn edrych i brynu tŷ ond gyda phrisiau tai yn codi ac ati, mae hynny'n profi'n anodd iawn. Rwy'n gwybod y gallai'r mater hwn fod yn anodd ei ddatrys dros bum mlynedd oherwydd mae hynny'n waith mawr, ond gallaf weld nad yw ond yn mynd yn anoddach ac yn anoddach, gyda phobl ar eu gwyliau yn dod yma drwy'r amser. Prisiau uwch gydag ail gartrefi. Mae'n beth anodd ei gydbwyso yng Nghymru oherwydd dydyn ni ddim am wahanu ein hunain oddi wrth weddill y wlad. Rydyn ni eisiau i bobl ddod yma. Rydyn ni eisiau'r hwb economaidd hwnnw a'r arian gan y rhai sydd ar eu gwyliau. Ond dydyn ni ddim am i'r bobl hynny gymryd ein tai. – Cyfrannwr o CFfl

Esboniodd un cyfranogwr ei fod yn teimlo o dan anfantais gan ei fod wedi dod yn weithiwr proffesiynol, er mai dyma sydd ei angen ar gymdeithas. Roedd hyn yn golygu ei fod wedi **'colli ei annibyniaeth'**:

Fel rhywun a aeth i'r brifysgol ac felly na chafodd gyflog o 16 oed hyd nes nawr (22 oed) mae'n ei gwneud hi'n anoddach fyth i brynu tŷ. Dim ond 20 oed yw fy mrawd, ac mae'n prynu tŷ ar hyn o bryd, ond dim ond gan ei fod wedi gweithio'n syth ar ôl gorffen yn yr ysgol. Gan fy mod wedi mynd i'r brifysgol, rydw i dan anfantais er bod gen i swydd broffesiynol. Does gen i ddim annibyniaeth oherwydd fy mod yn dal i fyw gartref. Efallai bod hyn yn adlewyrchiad o gyflogau presennol hefyd. Gan fy mod i'n gwneud swyddi sy'n aros ar yr isafswm cyflog. Rydyn ni [cymdeithas] yn ei gwneud hi'n anodd i bobl sy'n mynd i'r brifysgol ddod allan y pen arall mewn sefyllfa ariannol dda, ond rydyn ni [cymdeithas] angen i bobl fynd i'r brifysgol i ennill y graddau a'r sgiliau angenrheidiol oherwydd y bobl hyn yw'r dyfodol. Nhw fydd yr athrawon a fydd yn addysgu ein plant. – Cyfrannwr o CFfl

Addysg a'r Gymraeg

Erthygl 28: Eich hawl i ddysgu a mynd i'r ysgol.

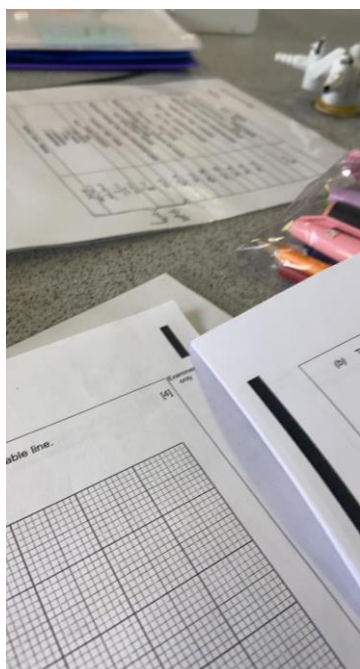
Yn gyffredinol, mynegodd y bobl ifanc eu bod yn fodlon â'u haddysg.

Mae gan ein hysgol lawer o egni, mae'n braf ac yn bositif, maen nhw'n neis pan mae pobl yn drist – plentyn 9-11 oed

Isod, ceir person papur dwy-ochr a greodd un cyfranogwr i gynrychioli ei 'arwr' o athro.



Cyflwynodd aelod o CFfl y llun hwn gan ddweud bod ysgolion yn rhywbeth mae'n ei hoffi am Gymru:



Roedd cyfranogwyr a oedd yn cael addysg gartref am weld **mwyr o gyllid tymor hir ar gyfer addysg yn y cartref** ac fe wnaethant ofyn am **arholiadau am ddim a gwersi Cymraeg am ddim**.

Trafodwyd **prentisiaethau** yn sesiwn y CFfl. Roedd y cyfranogwyr yn teimlo, er eu bod yn angenrheidiol, bod angen **mwyr o strwythur arnynt** ac y dylent **gael eu hasesu yn ôl y galw o safbwynt y cyflogwr a'r prentis**:

Rwy'n meddwl bod prentisiaethau yn rhan hanfodol o ardaloedd gwledig a dweud y gwir. Gyda phrentisiaethau, beth sy'n bwysig yw cael y prentisiaethau cywir yn y lleoedd cywir. Achos rydyn ni'n gweld llawer o bobl yn mynd am brentisiaethau ond efallai nad ydyn nhw'n ddigon hen i yrru. Efallai eu bod yn ddigon hen i yrru, ond nad ydynt yn gallu gyrru. Mae dal bws ar yr amser cywir i'r lle cywir yn gwbl amhosibl yn ein hardal ni beth bynnag. Fel arfer dydyn nhw ddim yn cyrraedd o gwbl, neu maent yn cyrraedd ddwy awr yn rhy hwyr. – Cyfrannwr o CFfl

Trafodwyd y **cyfryngau cymdeithasol** hefyd, gyda'r pwyslais ar **eu cynnwys yn y cwricwlwm** er mwyn lliniaru iechyd meddwl gwael:

Rwy'n bendant yn meddwl ei bod yn bwysig i gyfryngau cymdeithasol fod yn rhan o'r cwricwlwm, ond rwyf wedi gweithio mewn ysgol lle neilltuwyd amser ar gyfer siarad am y pwnc hwn, ond roedd eu tiwtor dosbarth yn hen ddyn nad oedd yn deall y cyfryngau cymdeithasol a'i effeithiau. Felly mae'n bwysig cael cydbwysedd o ran sut i gyfleu'r neges honno'n gywir a chael y plant i gymryd sylw ohoni. – Cyfrannwr o CFfl

Roedd pobl ifanc yn gadarnhaol am addysg Gymraeg:

Rydyn ni eisiau i fwy o Gymraeg gael ei chynnwys yn y byd. – plentyn 9-11 oed

Rwy'n caru'r iaith!!! Mwy o weithgareddau Gymraeg. - Cyfrannwr a addysgir gartref

Amrywiaeth a chynhwysiant

Erthygl 3: Dylai pob sefydliad sy'n ymwneud â phlant bob amser wneud yr hyn sydd orau i bob plentyn.

Fe wnaeth pynciau hiliaeth a chydbwysedd rhwng y rhywiau godi mewn sawl grŵp, yn bennaf gyda cheisiadau i 'stopio hiliaeth' neu lle'r oedd cyfranogwyr am amlygu eu bod yn teimlo bod y pynciau hyn yn 'dal' yn broblem. Cododd y pwnc hwn ar lafar ac yn weledol:



Rwyf eisiau mwy o gynwysoldeb o ran rhywedd a hil – person ifanc a addysgir gartref

Dywedais fod bywydau du yn bwysig oherwydd ei fod yn fater pwysig. – plentyn 9-11 oed

Rwy'n meddwl mewn ysgolion eu bod nhw [teuluoedd a phlant tlotach] yn gallu cael eu trin yn wahanol. O fy mhrofiad i, efallai nad yw'r ysgol yn edrych allan amdany'n nhw gymaint â disgyblion eraill gan fod ganddyn nhw anghenion addysgol arbennig ac ati, ac wedyn maen nhw'n wynebu sefyllfaoedd anffafriol pan maen nhw'n hŷn ac yna'n costio arian ychwanegol i Gymru yn anffodus, oherwydd dylai cymdeithas fod wedi ymyrryd yn gynharach yn hytrach nag ymyrryd ar adeg o argyfwng. – Cyfrannwr o CFfl

Nid mater i ysgolion yn unig yw cynwysoldeb. Mae'n cynnwys y gymuned. Mae'n ein cynnwys ni fel cenedlaeth iau a'r cenedlaethau hŷn sy'n byw mewn cymunedau gwledig. – Cyfrannwr o CFfl

Rwyf wedi gweld newid mawr o ran menywod mewn amaethyddiaeth yn ystod y 5 i 10 mlynedd diwethaf. Rwy'n meddwl bod y gwerthfawrogiad o'r

gwaith y mae menywod yn ei wneud o fewn amaethyddiaeth yn dod yn nes at fod yn gyfartal â dynion. [...] Rydyn ni wedi gweld yr undebau yn gwneud llawer o waith yn dangos beth mae menywod yn ei wneud mewn amaethyddiaeth. Ond yn fy marn i ddylen ni ddim gorfod gwneud hynny, fe ddylai'r sefyllfa fod yn gyfartal erbyn hyn heb fod ots pa ryw ydych chi, oherwydd ar ddiwedd y dydd gallwn ni gyd wneud y gwaith. Rwy'n falch o ddweud ei fod yn mynd i'r cyfeiriad cywir. – Cyfrannwr o CFfl

Hefyd, gan gyfeirio at **Erthygl 27: Eich hawl i safon dda o fywyd**, trafodwyd tlodi plant. Roedd plant yn **bryderus bod tlodi plant yn dal yn gyffredin** a mynegwyd sut yr oeddent yn teimlo ei fod yn effeithio ar blant a phobl ifanc heddiw:

Rwy'n meddwl ei bod yn ddrwg nad oes gan rai plant arian i gael beic. – plentyn 9-11 oed

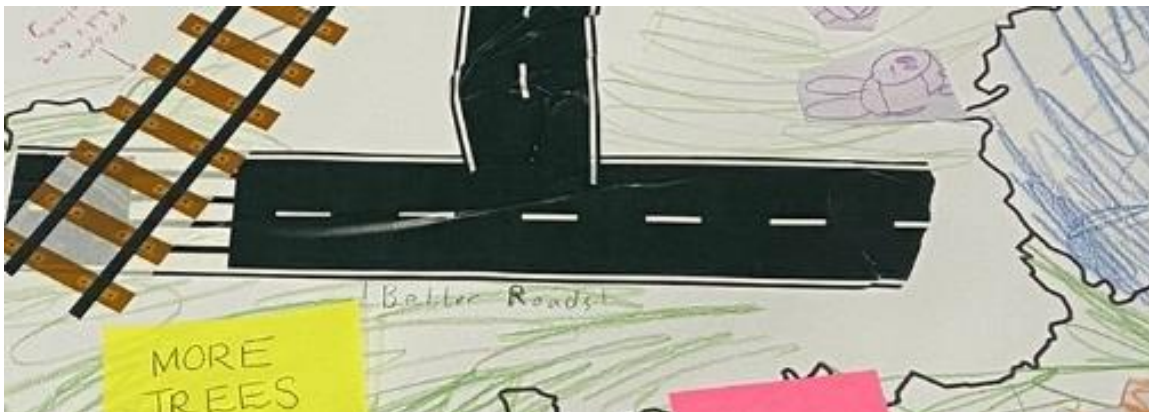
Mae'n rhaid i mi feicio i gyrraedd yr ysgol, mae'n iawn gan nad yw'r traffig yn ddrwg. Dylai mwy o bobl feicio i'r ysgol ond ni all pawb fforddio beic, dylem wneud rhywbeth am hynny. – plentyn 9-11 oed

Creu mwy o swyddi a rhoi mwy o arian (gofynnodd yr hwylusydd: Beth wyt ti'n ei olygu, mwy o swyddi a swyddi sy'n talu'n well?) Ie, fel nad yw pobl yn mynd yn ddigartref fel y gallant fforddio'r hyn sydd ei angen arnynt. – plentyn 9-11 oed

Rwy'n teimlo bod COVID wedi gwahanu pobl rhag bod yn bobl sy'n gallu fforddio gliniadur, a phobl na all fforddio gliniadur, yn enwedig i bobl ifanc. Pan nad oes ganddynt liniadur, dydyn nhw ddim yn gallu ailgydio yn eu gwaith ysgol mor hawdd ac mae hyn yn ei gwneud yn fwy anodd pan fyddant yn mynd yn ôl i'r ysgol. Rwy'n gweithio mewn ysgol ac rwyf wedi gweld pa mor bell ar ei hôl hi y mae rhai plant wedi bod oherwydd na allant fforddio gliniadur, ac mae hynny'n effeithio'n wirioneddol ar eu hiechyd meddwl, nid yn unig oherwydd eu bod yn gallu gweld eu bod ar ei hôl hi, ond oherwydd eu bod yn gallu gweld na allant fforddio un fel pobl eraill. Maen nhw'n gwybod eu bod nhw wedi colli allan ar ddau fis o addysg ac maen nhw'n gofyn i'w hunain "Ble ydw i'n mynd i fod yn y dyfodol? Beth yw'r pwynt gwneud ymdrech ar gyfer fy nyfodol?" A gall yr agwedd hon achosi i'r sefyllfa fynd o ddrwg i waeth. – Cyfrannwr o CFfl

Trafnidiaeth a chysylltedd

Roedd y cyfranogwyr eisiau gwell trafnidiaeth gyhoeddus, gan gyfeirio'n benodol at well seilwaith trenau, trafnidiaeth gyhoeddus a mwy o geir trydan (gweler y sylwadau uchod):





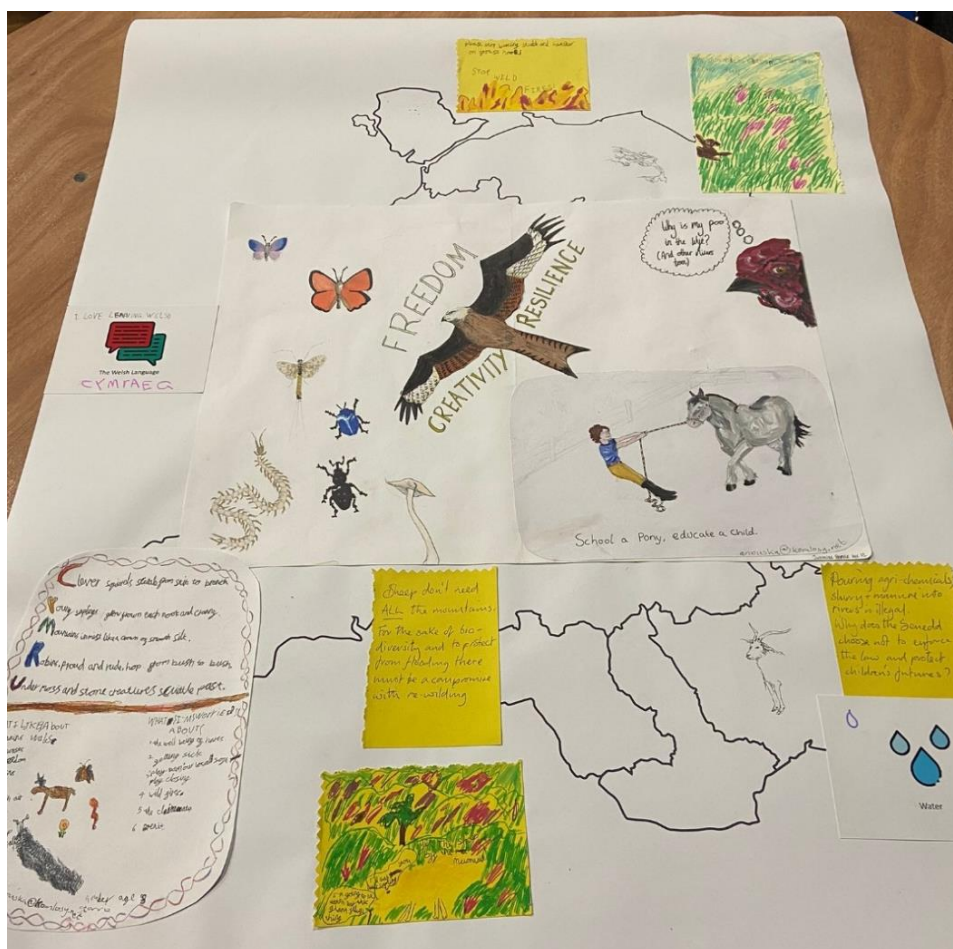
Roedd y dyfyniad hwn yn ymwneud â'r map uchod ar y chwith:

Mae angen gwell trenau a ffyrdd. Rydyn ni'n rhoi mwy o orsafoedd trên ar ein map fel bod pobl yn gallu cael y trên yn lle gyrru. Mi allai pob trac ar hyd a lled Cymru gysylltu â'i gilydd. – plentyn 9-11 oed

Cyfeiriwyd hefyd at gysylltiadau ffyrdd y de a'r gogledd (gweler y map uchod ac ar y dde):

Es i fyny i Ogledd Cymru am daith feicio fawr. Cymerodd am byth ac roedd y ffordd yn ddrwg iawn i gyrraedd yno. – plentyn 9-11 oed

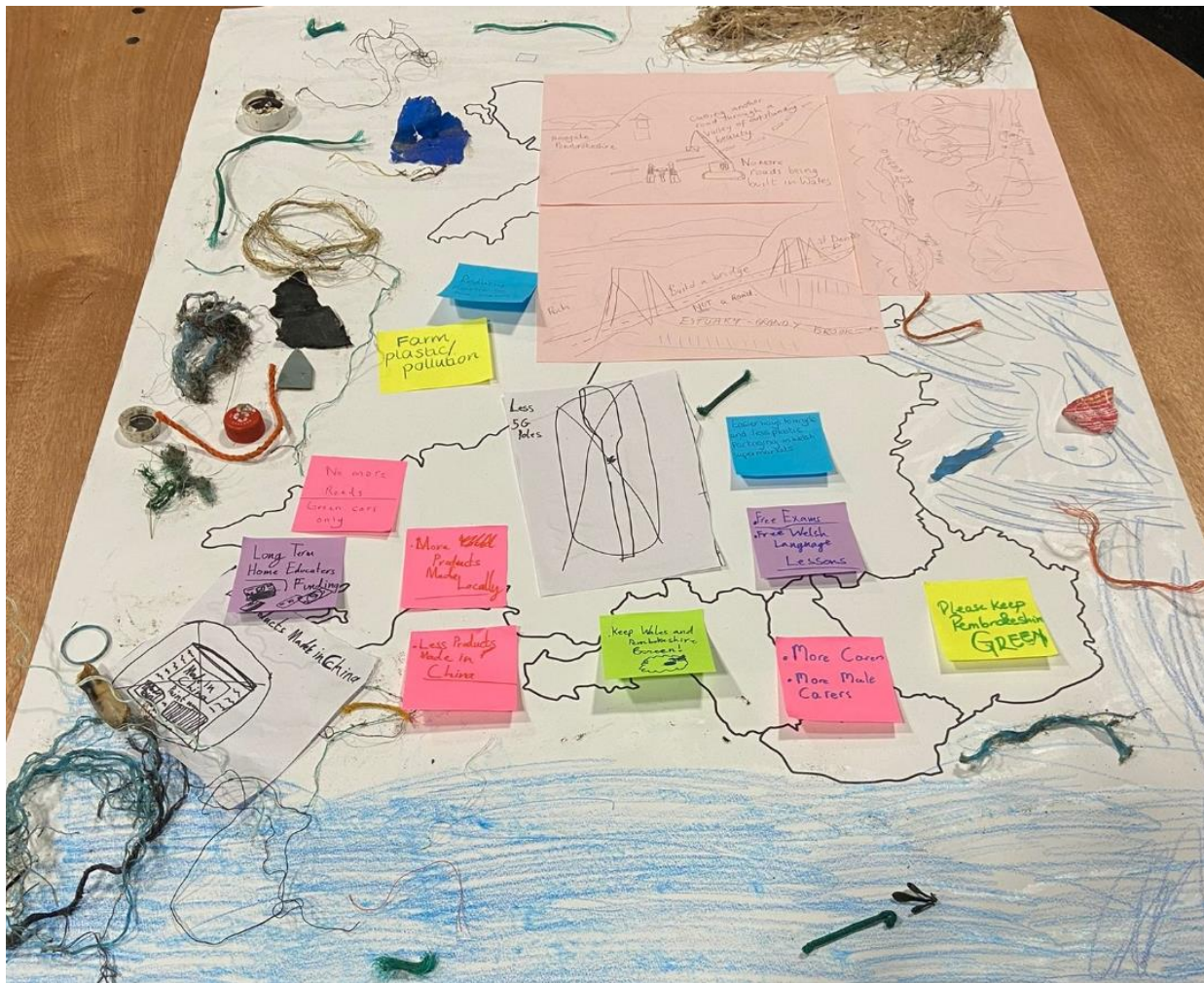
Atodiad A:



Uchod: Enghraifft o fap a grëwyd gyda'r grŵp addysg gartref

Isod: Llun manwl o enghraifft o fap a grëwyd gyda'r grŵp addysg gartref





Uchod: Enghraifft o fap a grëwyd gyda'r grŵp addysg gartref

Isod: Uchod: Enghraifft o fap a grëwyd gyda'r lleoliad meithrin





Uchod ac isod: Enghreifftiau o fap a grëwyd gyda'r grwpiau ysgol



Welsh Cladiators

Submission to Welsh Local Government and Housing Committee

February 2022

As a group representing many hundreds of Welsh citizens caught up in the Welsh Home Fire Safety Crisis, we submit a:

- *Series of concerns about the Welsh Government's management of the crisis*
- *Request to urgently appear before the Committee.*

At the outset we would also like to stress that most homeowners have no desire to receive tax-payer monies to resolve this crisis. Many are of the clear view that it is the developers and builders who are responsible for remediating their seriously build and fire defective homes. However, in the light of the continued failure of those responsible to accept responsibility and accountability we look to the Welsh Government to urgently support us.

Our Concerns

1. In June it will be five years since the shocking Grenfell Fire Tragedy that resulted in the deaths of 72 innocent people.
2. The crisis initiated what has since become recognised as a systemic failure of the home building and government, local authority, regulatory regime
3. Millions of innocent victims who did everything right are now facing 24/7 financial and mental health pressures as developers continually seek to evade responsibility and accountability for the crisis. The impact of real lives is seriously underestimated.
4. Housing is a devolved responsibility in Wales. We are seriously lagging the UK Government when it comes to proactive & detailed plans to respond to the crisis.
5. From the outset of the scandal the Welsh Government Minister & responsible Julie James insisted that there was very little the WG could do to force developers to remediate their fire and build defective homes. Instead, Ministers made endless appeals to the moral responsibility of developers. At the same time Minister Julie James has constantly complained about how "terribly complex" the crisis is.
6. Like the Welsh Government, the UK Government and Minister Robert Jenrick's initial response was poor and subject to intense media scrutiny and victims / public criticism. The appointment in late 2021 of Michael Gove as the new Minister has resulted in a more robust and assertive approach to the failure of developers to remediate. A developers levy and series of punitive measures and sanctions have been proposed should developers fail to resolve the issues. This includes changing

the law on time limitation periods to allow leaseholders to make claims against developers. Whilst there is still much to be proven with Michael Gove's approach it represents a significant improvement on past efforts.

7. In contrast to England, in devolved housing Wales we still have no Welsh Building Fund that victims can access. Minister Julie James has announced a Building Survey and Passport Scheme that will seek to prioritise developments. A timetable and details of the scheme together with a future Welsh Building Safety Fund remain undefined and adds to the sense of frustration and despair facing many Welsh victims.
8. The Welsh Government has however been funding remediation in social housing developments – one of which (Aquila House) sits just four minutes' walk from the Senedd and was built by Laing O'Rourke. Alongside the same development is the 457 homed Celestia private development, built at the same time by LOR. Leaseholders have been battling with developer Redrow and LOR since 2010 to repair major build and fire defects. It is expected that without WG support leaseholders will have to take legal action against the firms involved. Will the WG be seeking to sue Laing O'Rourke to recover the costs of remediating their social homes sector?
9. Welsh victims have consistently been calling on the WG to find ways to sanction developers who have been benefiting from the massive house building boom in Wales. The same developers are responsible for many hundreds of build and fire defective homes in Wales. For some two and half years Minister Julie James has said she was taking legal advice. In contrast, as well as changing the law, Michael Gove has gone as far as suggesting "putting some developers out of business" should they fail to address their past defects. The contrast in approach between Wales and England is self-evident.
10. Many developments in Wales have already spent tens of thousands of pounds on intrusive surveys. They know what fire and build defectives exist. What they require is not a Building Passport but a WG backed home safety funding scheme so they can get on with the remediation. Failure to do so will only increase the pressure of the crisis:
 - a. Homeowners will be subject to massive increases in building insurance and wakening watch schemes if works are not undertaken
 - b. Legally enforceable Fire Enforcement Notices (FENs) will remain in place
 - c. Homes cannot be bought or sold except to distressed cash investors at less than 50% market value
 - d. Homeowners will receive enormous service charge increases to cover the costs of remediation. This is already happening in Wales. This will lead to bankruptcy for some distressed homeowners
 - e. Without sufficient funding homes will remain defective and unrepaired – the crisis will continue!

11. The Welsh Government has announced a scheme to assist seriously distressed homeowners by purchasing their property and renting it back to them. But this will help only a very small number of victims. In turn the WG will need to decide whether to rent out homes that are not remediated as well as being expected to pay for the remediation of homes it has purchased. The proposal shows a lack of understanding of the gravity and scale of the crisis.
12. We have also been advised that when a WBSF is established it may take up to some twelve months before a system and process can be put in place to administer and distribute monies. Many worry that it might not be until the end of 2023 that funding is made available!
13. We perceive a lack of urgency on the crisis by the Welsh Government. Various victims' groups have made positive suggestions such as the provision of Govt financial assistance – perhaps provided by the Development Bank of Wales- as one easy way of getting things moving. We have not received any response to such sensible plans.
14. Throughout the crisis victims have had to deal with a lack of Welsh media coverage and political support. Shockingly key elected representatives in Cardiff Bay have been passive in their approach to supporting victims. The contrast between UK Labour and Welsh Labour has been a source of constant frustration for victims. In the lead up to the March 2021 Welsh elections victims' groups appealed to leaders of Welsh Labour and Plaid Cymru to ring fence any future UK government monies for Welsh home fire safety victims; previous monies having been spent on Covid. Both parties declined to make such a commitment. The whole response of the Welsh political establishment to this crisis remains a source of mystery.
15. It is also clear that victims have been caught up in a devolution squabble between Cardiff Bay and Westminster over consequential funding that has resulted in delays to dealing with the crisis.
16. Welsh victims currently have no formal mechanism by which they can communicate with the Welsh Government. Appeals to Minister Julie James to set up a Welsh Zoom call and a consultation channel have not been addressed. In contrast victims in England meet regularly with a range of Westminster and UK Govt groups and Ministers. We know that the WG is also regularly meeting with other stakeholders involved in the crisis. This is unfair to the thousands of Welsh victims.
17. The plight of Welsh home fire safety victims is a stain on the Welsh Government. Many hundreds of build and fire defective homes are within a few minutes' walk of the Senedd. It is shocking that such a large group of decent, hard-working, and totally innocent homeowners are being left to carry the burden of this crisis on their own.

Our Request

We politely appeal to the Committee to appear before it at the earliest opportunity so that we can publicly raise and discuss our concerns on the crisis. The lack of urgency and the shocking impact on the mental health and lives of many decent people cannot be allowed to drag on for several more years.

With regards

Welsh Cladiators Team

Becky Ashwin

Ian Langley

Sunil Patel

Lorna Wainwright

Colin Cooper

Mark Thomas

Ruth Wainwright

Saturday, 26 February 2022

Eitem 5.6
Teitir y Prifysgol, Gwasanaeth Cyngor ac Eiriolaeth
Sipsiwn, Roma a Theithwyr
12 Ffordd y Gogledd
Caerdydd CF10 3DY

01633 509544
Rhadffon 0808 802 0025
travellingahead@tgpcymru.org.uk



**Travelling Ahead: Gypsy, Roma and Traveller Advice
& Advocacy Service**
(Mailing address)
12 North Road
Cardiff
CF10 3DY

01633 509544
Freephone 0808 802 0025
travellingahead@tgpcymru.org.uk

2 March 2022

Dear John

I am writing on behalf of our coalition of organisations, activists, and race equality groups who have been working together on Part 4 of the 'Police Bill' – the criminalisation of trespass and its impact on Gypsy and Traveller communities across Wales. You can see our recent [briefing](#) to members of the Senedd and subsequent [Travellers Times](#) article

We are writing to you as Chair of the Local Government and Housing Committee to raise concerns about the lack of progress in delivering Gypsy and Traveller sites under the duty brought in by the Housing (Wales) Act in 2016. This correspondence is also copied to Jenny Rathbone as Chair of the Equality and Social Justice Committee as many of the issues are pertinent to the work of that committee too

There are some key issues which we feel the Committee should be aware of and might want to consider:

- a. Section 103 of the Housing Act Wales brought in a duty on local authorities to periodically **assess** the needs of Gypsy and Traveller communities in their areas for residential sites or pitches and to assess the need for transit provision for families to facilitate the nomadic way of life. The duty also requires local authorities to then **meet** that need through the provision of quality sites with decent facilities which provide permanent, or temporary pitches as assessed
The Welsh Government has also made a substantial capital Sites Grant Fund available since that time for local authorities to draw down costs to build new sites as well as re-furbishing old and run-down sites
The first of the new Gypsy and Traveller Assessments (GTAA) took place in 2016, the second assessments were due to be submitted to the Minister on 24 February 2022
- b. We know there has been very slow progress, in some local authority areas there has been none – leaving families (whose need was already well known) waiting on pieces of land with no access to quality facilities, and families overcrowded and doubling up on pitches on existing sites some of which are extremely run down. Many families have sought to meet their own need; bought land and developed their own small sites many of which are struggling to gain permanent planning permission and under constant threat of enforcement

tgpcymru.org.uk



The progress on making transit sites in Wales has been even less productive – there remain ZERO transit sites even proposed, never mind developed, across Wales in 6 years of the duty being in place; this means that travelling families continue to have to encamp on whatever land they can find, without access to facilities and at the mercy of local hostility and the ensuing pressure put on elected members and local authorities to ‘move people on’

- c. There has been a lack of accountability and monitoring at all levels. For many Local Authorities, no action has been taken over the six-year period and is now mostly spurred into action by the requirement to undertake their new assessment and meet the Welsh Government deadline. We have seen local councils and elected members actively campaigning against sites and even incidents of elected members accused of hate speech and discrimination being part of the decision-making process.

All in all, this has led many people from different Gypsy and Traveller communities across Wales losing faith in this process and indeed some refusing to engage in the most recent assessments because they see no evidence that the legal measures lead to any tangible benefit

- d. Of urgent concern is the impact of the UK Government’s Police, Crime, Sentencing and Courts Bill which is likely to proceed within the next few weeks to statute with Part 4 of the Bill in place. This will criminalise trespass with an ‘intent to reside’, changing this from a civil offence as it currently is, giving new powers to the Police to evict, seize vehicles (i.e., people’s homes), fine and potentially imprison anyone found guilty under the new legislation. The Bill also includes the ‘likelihood’ of distress or damage being caused amongst the potential triggers for invoking the powers and having no other place (including being homeless) will not be an exemption. The guidance for Police Forces which accompanies this Bill already published urges the Police ‘not to gold plate human rights’ when making their decisions.

The consequences of this on nomadic life and long held cultural traditions (going back to the 15th century here in Wales as elsewhere) are catastrophic; the increased criminalisation of a protected ethnic group already overrepresented in the criminal justice system; the increased incidence of homelessness and potential for children to go into local authority care (local authorities will have to provide and pay for all of this) and further marginalisation of families who already face huge prejudice and daily as well as structural racism.

The reason this is so relevant is that with the lack of pitches available and NO transit provision available in any part of Wales, families have no other option than to encamp on public and sometimes private land – this will leave families vulnerable to prosecution because local authorities have not met their own duties to provide sites – no wonder Gypsies and Travellers have no faith in the process

- e. In these coming weeks and months, it is crucial in our view that real progress, scrutiny, and challenge, are made so that the Housing Act duty and Wales’s commitment to support and uphold the rights of Gypsy and Traveller communities in Wales translate into tangible benefits and actions

The Minister for Social Justice now has all the 22 GTAA’s in front of her and her officials for assessment and review; of those we have had sight of prior to submission very few have used the opportunity to report on progress or analyse their failure to meet the duty and how they might go about overcoming future barriers.

- f. Extremely concerning is the emerging picture already that a significant number of local authorities have failed to find enough evidence that there is a need for 'transit' provision (permanent facilities in designated places) and are instead reporting that they will opt to adopt the 'negotiated stopping model' or the similar 'Managing Unauthorised Encampments' Welsh guidance. This guidance has been in place for nearly 10 years with no monitoring or consistency of practice across Wales, many local authorities (particularly under community or political pressure) do no more than move people on to another locality where the process is then repeated. The inclusion of these approaches as the *only* provision requires commitment of time and resources; dedicated liaison officers, identifying 'stopping places', positive engagement and relationships with Gypsies and Travellers - necessarily underpinned by political will – almost none of which has been apparent or is guaranteed by the production of a 'fresh' GTAA report

Key areas for action we have identified are:

1. That Welsh Government's review of the GTAAs is used as opportunity to hold local authorities to account and to drive urgent action to make provision under the Housing Act
2. An independent review of the lack of progress to date and the impact this has had on Gypsy and Traveller families across Wales
3. Effective and supportive protocols /local arrangements developed in partnership with Gypsy and Traveller communities with local authorities and the four police forces in Wales
4. The Welsh Government to continue to consider *all* the levers available to us in Wales to combat the UK legislation and its impacts; the Police Bill conflicts with Wales's responsibilities, specifically including our human rights obligations under the Government of Wales Act as well as all the commitments enshrined in the Children and Young People's Rights Measure; the Wellbeing of Future Generations Act and our socio- economic duty
5. The Welsh Government ensures that guidance is created for social workers in supporting human rights and family justice focused welfare assessments.

Please contact us if you require additional information or to discuss further

Mark Isherwood AS
Cadeirydd y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus a Gweinyddiaeth Gyhoeddus
[drwy e-bost]

15 Chwefror 2022

Annwyl Mark

Diolch am eich llythyr dyddiedig 10 Rhagfyr 2021 ynghylch defnydd Comisiwn y Senedd o'r acronym 'BAME'.

Yn gynnar yn ystod tymor yr hydref 2021, fe wnaeth swyddogion y Comisiwn ymgynghori â rhwydwaith cydraddoldeb Hil, Ethnigrwydd a Threftadaeth Ddiwylliannol (REACH) y Comisiwn ynghylch yr hyn y mae'n ei ffafrio. Mynegodd aelodau'r rhwydwaith nifer o safbwyntiau, a'r hyn yr oedd y rhwydwaith yn ei ffafrio yn gyffredinol oedd cadw'r acronym BAME. O ganlyniad i'ch llythyr, mae'r rhwydwaith wedi gweithio gyda thîm Amrywiaeth a Chynhwysiant y Comisiwn i ailedrych ar hyn.

Fe wnaeth Comisiwn y Senedd drafod y defnydd o'r acronym 'BAME' yn ei gyfarfod ar 31 Ionawr. Trafododd y Comisiwn bapur a oedd yn nodi rhywfaint o'r ddadl ehangach ynghylch defnyddio'r acronym gan gydnabod ei bod yn anodd hoelio hanesion a diwylliannau cymhleth pobl o gefndiroedd lleiafrifoedd ethnig mewn un ymadrodd neu acronym.



Cytunodd y Comisiynwyr y byddai'r Comisiwn yn:

- Cydnabod cyd-destun fel sbardun allweddol i ddefnyddio terminoleg a dewis bod yn benodol wrth ddefnyddio terminoleg lle bynnag y mae hynny'n bosibl;
- Os nad yw'n bosibl bod yn benodol, defnyddio'r term(au) cyfunol 'lleiafrif ethnig' a 'chymuned lleiafrifoedd ethnig' yn lle'r acronym a'r term cyfunol B.A.M.E.; ac
- Adolygu'r defnydd o derminoleg yn rheolaidd a monitro trafodaethau mewnol ac allanol.



Yn ogystal, cytunwyd y dylai swyddogion y Comisiwn gynnig cwrdd â'r Aelodau hynny o'r Senedd sydd o gefndir ethnig lleiafrifol i drafod y mater ymhellach, ac y dylai'r wybodaeth yr oedd y



Senedd Cymru
Bae Caerdydd, Caerdydd, CF99 1SN

 Contact@senedd.cymru
 0300 200 6565

Welsh Parliament
Cardiff Bay, Cardiff, CF99 1SN

 Contact@senedd.wales
 0300 200 6565

Comisiynwyr wedi'i hystyried fod yn sail i sesiwn friffio ar gyfer Aelodau, gan ddechrau gyda chadeiryddion pwyllgorau.

Cytunodd y Comisiynwyr bod y canllawiau yn y papur yn cael eu cyhoeddi'n fewnol er mwyn helpu swyddogion y Comisiwn i ddrafftio dogfennau.

Bydd Fforwm y Cadeiryddion yn trafod yr eitem ddydd Iau 17 Chwefror 2022.

Fe wyddoch fod Strategaeth Amrywiaeth a Chynhwysiant y Comisiwn ar gyfer y Chweched Senedd yn destun ymgynghoriad ar hyn o bryd. Gofynnwyd i'r Aelodau ymgysylltu â'r broses ymgynghori drwy'r Arolwg Ymgysylltu â'r Aelodau, sy'n fyw ar hyn o bryd. Mae nifer o'r Aelodau wedi dweud y byddent yn croesawu trafodaeth bellach gyda swyddogion y Comisiwn, ac mae hyn yn cael ei drefnu ar hyn o bryd. Yn yr un modd, pe byddai [Aelodau'r Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus a Gweinyddiaeth Gyhoeddus yn credu y byddai sgwrs debyg yn ddefnyddiol, rhwch wybod i mi er mwyn i mi gael gwneud y trefniadau angenrheidiol.

Yn gywir



Manon Antoniazzi

Prif Weithredwr a Chlerc y Senedd / Chief Executive and Clerk of the Senedd

Croesewir gohebiaeth yn Gymraeg neu yn Saesneg. We welcome correspondence in Welsh or English.



Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon