



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

---

# DATGANIAD YSGRIFENEDIG GAN LYWODRAETH CYMRU

---

**TEITL** Ail Gartrefi yng Nghymru

**DYDDIAD** 29 Ionawr 2021

**GAN** Julie James AS, y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol

Mae'r Llywodraeth hon yn glir y dylai fod gan bawb gartref addas ac mae'r pandemig wedi tynnu mwy o sylw at hyn nag erioed. Mae ein hymrwymiad hirsefydlog i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn cyd-fynd â'n buddsoddiad mwyaf erioed yn y maes ac fe gaiff ei adlewyrchu gan yr 20,000 o dai fforddiadwy a fydd wedi'u hadeiladu yn ystod y tymor Seneddol hon.

Fodd bynnag, rydym yn ymwybodol iawn o bryder cynyddol mewn rhai rhannau o Gymru am effaith ail gartrefi ar gymunedau, mynediad at dai a fforddiadwyedd, ac effaith hyn oll ar y Gymraeg. Er nad yw'n broblem i Gymru gyfan, mae'n fater sy'n effeithio ar gymunedau ac sy'n ysgogi teimladau cryf ar lefelau lleol neu hyperleol.

Mae Llywodraeth Cymru eisoes wedi cymryd camau pendant – gan roi hyblygrwydd sylweddol i awdurdodau lleol ddefnyddio nifer o wahanol gynlluniau Llywodraeth Cymru, gan gynnwys y Grant Tai Cymdeithasol, i helpu i fynd i'r afael â'u hanghenion tai lleol. Yn wir, rydym yn gweithredu yn y maes ers tro gan ragweld rhai datblygiadau ac wedi ymateb i'r sefyllfa bresennol mewn nifer o ffyrdd:

- **Drwy drethiant a sicrhau cyfraniad teg.** Ni yw'r unig weinyddiaeth yn y DU sydd wedi caniatáu i bremiwm treth cyngor gael eu codi ar ail gartrefi.

Mae awdurdodau lleol yng Nghymru wedi gallu defnyddio'r pwerau disgresiwn hyn i godi cyfraddau treth cyngor uwch ar ail gartrefi – ac eiddo gwag tymor hir – ers 2017.

Mae elfen “yn ôl disgresiwn” y pwerau yn adlewyrchu'r heriau lleol iawn, ac rwy'n croesawu defnydd creadigol rhai awdurdodau lleol o'r pwerau hyn i

ysgogi gwell defnydd o'r stoc anheddau yn eu hardaloedd a defnyddio'r arian ychwanegol i gefnogi cynlluniau tai a datblygu tai fforddiadwy.

Ar hyn o bryd, mae wyth cyngor yn codi premiymau ar ail gartrefi, ac o'r flwyddyn ariannol nesaf, bydd un yn codi'r 100% llawn sydd ar gael ar hyn o bryd.

- Ym mis Gorffennaf, dewisodd gweinyddiaethau mewn rhannau eraill o'r DU, ymestyn y cymorth dros dro a gyflwynwyd ar gyfer cyfraddau prif eiddo preswyl i gynnwys pryniant eiddo ychwanegol ac ail gartrefi. Ond ni wnaethom hynny yng Nghymru.

Yr hyn a wnaethom ni oedd cynyddu'r gyfradd uwch **Treth Trafodiadau Tir** o un pwynt canran sy'n berthnasol i brynu eiddo ychwanegol, gan gynnwys ail gartrefi.

Yn y bôn, bydd y derbyniadau treth ychwanegol a gynhyrchir gan y newid hwn yn cael eu buddsoddi i gefnogi gwasanaethau cyhoeddus, yn enwedig i ddatblygu mwy o dai cymdeithasol.

- Rydym yn cydweithio ag Asiantaeth y Swyddfa Brisio i adolygu pa mor aml y caiff **busnesau hunanarlwyo** eu hailarfarnu. Rydym hefyd yn archwilio opsiynau a chostau monitro'r agwedd hon ar **restri ardrethu annomestig** yn fanwl.

Rydym yn ymwybodol o honiadau bod rhai perchnogion yn camddefnyddio'r system, ac awgrymir eu bod wedi rhestru eu heiddo fel llety hunanarlwyo annomestig er mwyn osgoi talu premiymau'r dreth gyngor. Mae'r dystiolaeth sydd ar gael yn dangos bod eiddo a restrir fel llety hunanarlwyo yn bodloni'r meini prawf cyfreithiol gofynnol a'u bod yn cael eu defnyddio fel eiddo gosod tymor byr. Rydym wedi gwahodd awdurdodau lleol i nodi unrhyw achosion lle credant nad yw eiddo'n bodloni'r meini prawf fel y gellir eu hailarchwilio: ac mae'r gwahoddiad hwnnw'n parhau ar agor.

Rydym yn parhau i gefnogi awdurdodau lleol, ac yn **darparu hyfforddiant** i sicrhau gwell dealltwriaeth a defnydd o'u pwerau prynu gorfodol, sy'n berthnasol i gartrefi gwag.

Nid un cwestiwn yn unig sydd i'w ddatrys yma, ac yn sicr nid oes un ateb.

Rydym wedi clywed amrywiaeth o safbwyntiau o lygad y ffynnon ac wedi ffurfio grŵp trawsbleidiol i gydweithio ar draws y Senedd i helpu i lunio datrysiadau.

Rydym wedi ymrwymo i barhau i ddatblygu'r ffordd yr ydym yn mynd i'r afael â'r materion hyn, ac rydym eisoes yn gwneud hynny mewn nifer o ffyrdd:

- **Ymchwil.** Mae cyflwyno achos sy'n seiliedig ar dystiolaeth yn hanfodol i gyflawni'r canlyniadau iawn. I'r perwyl hwnnw, croesewais yr adroddiad a baratowyd ar gyfer Cynghorau Gwynedd a Chaerdydd gan Wasanaeth

Cynllunio ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Rydym hefyd yn deall y bydd papur yn cael ei ryddhau cyn hir gan Dr Seimon Brooks a gomisiynwyd ar gyfer Academi Hywel Teifi gan y Coleg Cymraeg Cenedlaethol. Bydd y ddau bapur yn gwella ein dealltwriaeth o'r sefyllfa bresennol ac yn gwneud argymhellion ar gyfer camau gweithredu pellach.

- Mae llawer o'r ymchwil sydd ar gael yn dueddol o *ddisgrifio* o'r hyn sydd wedi'i wneud, yn hytrach na gwneud asesiad o effaith ymyriadau. Gyda hynny mewn golwg, rydym yn comisiynu darn pellach ac ategol o **waith ymchwil i gynnal asesiad mwy ansoddol o ymyriadau** mewn mannau eraill. Bydd hynny'n ein helpu i ddeall effaith ymyriadau mewn rhannau eraill o'r DU a'r tu hwnt.
- Fel imi sôn o'r blaen, mae'r term 'ail gartrefi' yn cynnwys myrdd o faterion sy'n ymwneud ag eiddo – o safbwynt personol ac mewn ystyr busnes. Yn sicr, nid oes diffiniad boddhaol ar gael ar hyn o bryd sy'n cwmpasu'r amrywiaeth o ffyrdd y mae perchnogion yn defnyddio'u heiddo. **Rydym yn parhau i weithio i gryfhau a deall y data a'r defnydd a wneir ohono.**
- Un o'r cyfraniadau allweddol y gall cynllunio ei wneud yw sicrhau bod digon o safleoedd ar gael ar gyfer cartrefi newydd i bobl leol. **Rydym yn datblygu methodoleg newydd ar gyfer deall yr angen am farchnad leol a thai fforddiadwy** a fydd yn sicrhau cysondeb yn y broses.
- Rydym yn ystyried potensial **cynllun cofrestru statudol** ar gyfer pob llety gwyliau, gan gynnwys eiddo gosod tymor byr. Rydym yn gweithio gyda rhanddeiliaid i nodi costau a manteision cynllun o'r fath yng Nghymru, nid yn unig yng nghyd-destun monitro a rheoli hunanarlwyo'n well, ond i sicrhau chwarae teg i bob darparwr llety. Fel rhan o hyn, rydym yn monitro system yr Alban sy'n cael ei chyflwyno ar hyn o bryd. Adolygodd y Tasglu Gweinidogol ar gyfer Twristiaeth bapur cychwynnol yn gynharach y mis hwn cyn ystyried comisiynu gwaith pellach ac ymgynghori â'r diwydiant, yr awdurdodau lleol a rhanddeiliaid eraill.
- Rydym wedi trefnu ein rhaglen waith i ddiwygio system gyllid llywodraeth leol yng Nghymru. Rydym eisoes wedi gwneud cyfres o welliannau tymor byr a thymor canolig i systemau'r dreth gyngor ac ardrethu annomestig, ac wedi **nodi ein huchelgais i archwilio diwygiadau mwy sylfaenol** dros y tymor hwy. Nid ydym yn diystyru newidiadau deddfwriaethol pellach – ond byddai'n rhaid cael dealltwriaeth lawn o'u heffaith bosibl cyn gwneud hynny. Mae'r system dreth leol yn cynhyrchu £3 biliwn drwy'r 1.5 miliwn o eiddo ledled Cymru. Mae'r referniw hwn yn hanfodol i ddarparu ein holl wasanaethau lleol ac mae'n hanfodol bod y system yn gallu parhau i weithredu'n gynaliadwy ledled y wlad.

Mae rhywfaint o'r gwaith hwn yn waith tymor hwy, ac felly y tu hwnt i gwmpas tymor presennol y Senedd. Ond mae ein hymrwymiad yn glir.

Mae Gweinidogion Cymru wedi cymryd camau sylweddol yn nhymor y Senedd hon, a byddwn yn parhau i weithio ar draws y Senedd ac ar y cyd ag awdurdodau lleol ac eraill wrth inni geisio datblygu'r datrysiadau iawn.