

Tystiolaeth ysgrifenedig Cyngor Sir Ceredigion i gefnogi ymchwiliad Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai'r Senedd i ail gartrefi, gyda'r cylch gorchwyl canlynol:

- **Archwilio'r argymhellion a wnaed gan Dr Simon Brooks yn ei adroddiad, 'Ail gartrefi – Datblygu polisïau newydd yng Nghymru', ac ymateb Llywodraeth Cymru i'r cynigion hynny.**
- **Ystyried amcanion y polisi a gwerthuso'r sylfaen dystiolaeth dros newid polisi yn y maes hwn a nodi unrhyw fylchau mewn gwybodaeth a data.**

Nid oes angen pwerau ychwanegol.

Mae hi'n bwysig canolbwyntio ar atal, neu leihau, gallu perchnogion ail gartrefi i drosi anheddau domestig yn fusnesau, a thrwy wneud hynny, fod yn gymwys am ostyngiad mewn ardrethi busnes (rhyddhad ardrethi busnesau bach). Ni ddylai fod yn bosibl gwneud hynny.

Mae angen deddfwriaeth i sicrhau bod yr eiddo dan sylw (sydd wedi newid i ardrethi busnes) yn cael ei newid yn ôl ac yn dychwelyd i fod yn eiddo sy'n talu ardrethi domestig. Bydd hyn yn cael effaith sylweddol ar gronfeydd treth y Cyngor.

Os nad yw hi'n bosibl mynnu hyn, yna dylai'r eiddo dan sylw gael ei eithrio rhag Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach.

Isod cyflwynir yr wybodaeth am eiddo sy'n destun premiwm ail gartrefi yng Ngheredigion lle mae eiddo wedi newid o Dreth y Cyngor i Ardrethi Annomestig:

Gwybodaeth am eiddo sy'n destun premiwm ail gartrefi yng Ngheredigion, lle mae eiddo wedi newid o dalu Treth y Cyngor i dalu Ardrethi Annomestig

	Nifer yr eiddo	Nifer cronol yr eiddo	Colledion Treth y Cyngor yn ystod y flwyddyn	Colledion cronol o ran Treth y Cyngor	Colledion premiwm yn ystod y flwyddyn	Colledion cronol o ran premiwm	Ad-daliadau Treth y Cyngor – wedi'u hôl-ddyddio
2016/17	76	76	£104,170	£104,170			£142,201
2017/18	168	244	£204,917	£309,087	£51,229	£51,229	£495,438
2018/19	77	321	£106,504	£415,591	£26,626	£77,855	£106,804
2019/20	67	388	£103,198	£518,789	£25,799	£103,654	£105,798
2020/21	158	546	£254,400	£773,189	£63,600	£167,254	£382,543
2021/22 – hyd at Hyd 21	44	590	£72,706	£845,895	£18,176	£185,430	£98,221
Cyfanswm	590		£845,895		£185,430		£1,331,005

Noder – Codwyd tâl y premiwm am y tro cyntaf yn 2017/18. Mae'r wybodaeth wedi ei chynnwys ar gyfer 2016/17 oherwydd bod nifer o eiddo wedi newid drosodd cyn bod tâl y premiwm yn cael ei godi

Mae angen cymryd camau priodol yn gyflym i fynd i'r afael â'r materion hyn, gan fod newid arwyddocaol yn natur ein trefi glan môr a'n hardaloedd gwledig. Heb ddeddfwriaeth briodol a fydd yn sicrhau rheoliadau, ni fydd mesurau eraill yn effeithiol.

Wedi dweud hynny, dylid ystyried camau eraill hefyd e.e. dylid ei gwneud yn ofynnol cael caniatâd cynllunio i drosi eiddo preswyl yn fusnesau llety gwyliau tymor byr ac ni ddylai eiddo o'r fath fod yn gymwys am ostyngiad mewn ardrethi busnes (rhyddhad ardrethi busnesau bach).

O ran cynllunio, dylid ystyried y canlynol - diwygio'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Cymru) 2016; cyflwyno dosbarth newydd ar gyfer llety gwyliau sy'n cael ei osod am dymor byr.

Sylweddolir nad yw pob eiddo e.e. eiddo hŷn, yn addas i fod yn eiddo domestig, ond byddai eiddo o fath arall (e.e. eiddo llai o faint) yn addas ar gyfer prynwyr tro cyntaf ac mae marchnad dai Ceredigion yn dod yn llai hygyrch, yn arbennig i bobl ifanc sy'n prynu am y tro cyntaf. Mae angen rheoliadau fel y gellir amddiffyn canran o'r stoc dai, fel bod prynwyr tro cyntaf yn gallu fforddio eiddo yn eu hardal.

Mae angen cymorth ar breswylwyr lleol, gan nad ydynt yn ennill cyflogau sy'n eu galluogi i fforddio'r prisiau a ofynnir am dai. Yn ogystal, mae angen tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion preswylwyr lleol yn eu pentrefi/ardaloedd eu hunain ac nid oes yn rhaid i bob cartref fforddiadwy fod yn adeiladau newydd, byddai rhai mathau o eiddo hŷn mewn cymunedau yn cyflawni'r diben hwn hefyd ac fel rhan o raglen tai cymdeithasol Cyngor Sir Ceredigion, rydym yn hwyluso'r broses o brynu tai hŷn.

Mae'r ffaith ganlynol hefyd yn destun pryder - os gall perchnogion lwyddo i drefnu bod yr eiddo'n cael ei brisio ar gyfer ardrethi busnes, yn hytrach nag ar gyfer ardrethi domestig, yna gall y perchnogion hynny wneud cais i'r Awdurdodau Lleol ôl-ddyddio'r rhyddhad am hyd at 6 blynedd. Mae'n rhaid i'r Awdurdod Lleol ddychwelyd yr arian hwn a rhaid sylweddoli hyn. Pe bai premiwm Treth y Cyngor yn cael ei godi e.e. i 100%, mae perygl y byddai mwy o eiddo wedyn yn cael ei gofrestru ar gyfer rhyddhad ardrethi busnesau bach, ac yna mae'n rhaid i'r arian gael ei ad-dalu. Nid yw hyn yn datrys mater eiddo sydd eisoes wedi ei drosi i gael rhyddhad ardrethi busnesau bach, ac nid yw chwaith yn atal hyn rhag digwydd yn y dyfodol.

Dylid cyhoeddi deddfwriaeth hefyd sy'n sicrhau mecanwaith fel bod modd rheoli eiddo busnes sydd wedi ei drosi yn llety gwyliau ac ni ddylai eiddo o'r fath fod bellach yn gymwys ar gyfer rhyddhad ardrethi busnes. Nid yw'r rheolau presennol yn creu amgylchedd deg ar gyfer busnesau twristaidd eraill, sydd â swyddogaeth ar wahân ac sy'n talu trethi e.e. meysydd carafanau. Dylid cyflwyno Cynllun Trwyddedu gorfodol ar gyfer Tai Gwyliau a dylai Llywodraeth Cymru ddiweddarau ei Chanllawiau Gweithredu Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Nghymru (2016).

Yn ogystal, dylid adolygu'r meini prawf ar gyfer llety gwyliau wedi'i ddodrefnu.

Dylai pob eiddo domestig/busnes orfod talu trethi, gan fod yr eiddo yn elwa ar wasanaethau'r Cyngor ar gyfer yr ardal leol.

Mae angen mecanwaith i sicrhau bod eiddo megis eiddo Airbnb a Thai Amlfeddiannaeth yn cael eu rheoleiddio a'u cofrestru'n gywir (gan wneud yn siŵr eu bod yn datgan yr incwm cywir at ddibenion treth a chan wneud yn siŵr eu bod yn cael eu rhedeg yn iawn a bod manylion yr unigolion sy'n gyfrifol am dalu'r trethi priodol ar gael).

Mae angen i'r Awdurdodau Lleol gael y pwerau i osod cyfradd ganrannol o lety gwyliau sy'n cael ei osod am dymor byr/ail gartrefi o fewn stoc y gymuned leol, i allu cymeradwyo newid prif breswylfeydd yn dai gwyliau ac i fonitro canran yr ail gartrefi/y stoc llety hunan arlwy o fewn cymunedau, er mwyn rheoleiddio nifer yr eiddo nad yw ar gael i'r bobl leol.

Dylai pob eiddo a adeiladwyd i fod yn eiddo preswyl gael ei gynnwys yng nghynllun treth cyngor yr Awdurdod Lleol ar gyfer eiddo preswyl.

Mae'r diwydiant twristiaeth yn bwysig i Geredigion, ond mae angen arian i sicrhau bod ein cyfleusterau o safon briodol nid yn unig i dwristiaid ond i breswylwyr hefyd, ac mae hyn yn bwysig hefyd ar gyfer prae-septau cynghorau tref a chymuned.

Dylid ystyried effaith gymdeithasol economaidd llety gwyliau ar gymunedau, gan gynnwys eu heffaith ar addysg a'r gwasanaethau a'r effeithiau, nid yn unig ar gymunedau arfordirol ond ar gymunedau gwledig hefyd. Mae angen tystiolaeth gref iawn ynghylch effaith tai gwyliau ac ail gartrefi.

Dylai hefyd fod yn bosibl datgan uchafswm yr ail gartrefi mewn unrhyw gymuned/ardal. Dylai cynllunio ganiatáu hyn.

Dylai fod yn rhaid gofyn am ganiatâd cynllunio i newid unrhyw gartref yn ail gartref. Mae angen mwy o ryddid arnom i adeiladu mwy o dai fforddiadwy ym mhob tref/pentref yn y sir.