

SH 07

Ymgynghoriad ar ail gartrefi

Consultation on second homes

Ymateb gan: Cyngor Tref y Bermo

Response from: Barmouth Town Council

Ymateb Cyngor Tref y Bermo i Bwyllgor Llywodraeth Leol a Thai Senedd Cymru

Ymgynghoriad: Ymchwiliad i ail gartrefi.

Ymateb wedi ei adolygu a'i dderbyn gan Gyngorwyr Tref y Bermo mewn cyfarfod llawn o'r Cyngor ar 14eg Rhagfyr 2021

Cylch gorchwyl: Dyma gylch gorchwyl y Pwyllgor ar gyfer yr ymchwiliad:

- Archwilio argymhellion a wnaed gan Dr Simon Brooks yn ei adroddiad. Ail gartrefi: datblygu polisiâu newydd yng Nghymru, ac ymateb Llywodraeth Cymru i'r argymhellion hynny.
- Trafod amcanion y polisi a gwerthuso sail y dystiolaeth ar gyfer newid polisi yn y maes hwn ac adnabod unrhyw fylchau mewn gwybodaeth a data.

Tystiolaeth a gyflwynwyd

1. Sylwadau cyffredinol ar yr adroddiad
2. Atborth penodol ar yr argymhellion
3. Bylchau mewn gwybodaeth a data.

1. Sylwadau cyffredinol ar yr adroddiad.

1.1. Gwnaed cais am yr adroddiad gan y Gweinidog Iechyd Meddwl, Llesiant a'r Iaith Gymraeg a chafodd ei gwblhau gan Dr Simon Brooks, Athro Cyswllt yn Adran Rheolaeth Prifysgol Abertawe ac aelod o Gyngor Partneriaeth yr Iaith Gymraeg. Nid oes unrhyw dystiolaeth bod ganddo brofiad nac arbenigrwydd yn y farchnad dai, yr economi, twristiaeth na threthu. Fodd bynnag, mae nifer fawr o'r argymhellion yn ymwneud â'r meysydd hyn.

1.2. Nid yw'r adroddiad yn adnabod pa ganlyniadau y dymunir eu cael o ganlyniad i'r argymhellion, sef lleihau nifer yr ail gartrefi, cynyddu cyfran y flwyddyn lle mae eiddo yn cael ei ddefnyddio, gostwng prisiau tai, caniatáu i bobl leol brynu tai lle dymunant, cynyddu canran y boblogaeth sydd yn siarad Cymraeg. Mae rhai o'r amcanion hyn yn gyd gyfyngol, ac mae angen sefydlu'r amcanion sylfaenol ac archwilio pob argymhelliad i weld sut y mae yn cyfrannu tuag at yr amcanion hynny. Bydd canlyniadau gwahanol i'r rhai a fwriadwyd yn codi os y gweithredir argymhellion heb ddarlun clir o'r amcan.

1.3. Ymddengys nad yw awdur yr adroddiad yn ymwybodol o gyfres o adroddiadau gan y grŵp [Arsyllfa](#). Bwriad Arsyllfa yw edrych ar syniadau a gwaith ymchwil fydd yn darparu cefnogaeth i economi wledig Cymru er mwyn datblygu arloesedd a dulliau newydd o weithio. Caiff ei ariannu drwy Gymunedau Gwledig

Llywodraeth Cymru – Rhaglen Datblygu Gwledig 2014-2020 - a gaiff ei ariannu yn ei dro gan Gronfa Amaeth a Datblygu Gwledig Ewrop ac hefyd gan Lywodraeth Cymru. Mae un adroddiad yn adnabod perthynas bositif rhwng y defnydd o'r iaith Gymraeg a nifer y bobl a gyflogir o fewn twristiaeth. Mae adroddiad arall yn rhoi sylw i'r rhesymau pam bod pobl ifanc yn gadael ardal wledig – mae argaeledd tai yn ffactor llai arwyddocaol na swyddi ac apêl y “ddinas fawr”.

Mae'r adroddiadau hyn yn cynnig peth dadansoddiad data meintiol sydd yn llenwi rhai bylchau yn yr adroddiad, ond nid yw'r rhai hyn wedi eu cynnwys.

- 1.4. Mae'r adroddiad yn rhagdybio bod perchnogaeth ail gartrefi yn achosi “problemau” ond heb ddiffinio'r problemau hynny na chynnig unrhyw dystiolaeth mai perchnogaeth ail gartrefi sydd yn achosi'r problemau hyn.
- 1.5. Mae canlyniadau negyddol perchnogaeth ail gartrefi a nodir gan yr adroddiad bron yn gyfangwbl yn ymwneud â'r effaith ar yr iaith Gymraeg. Er bod hyn yn ddealladwy o ran cefndir yr awdur, y mae er hynny yn codi cwestiynau ynghylch pa effaith y byddai'r argymhellion yn ei gael ar feysydd pwysig eraill: e.e. swyddi, economi, cydlyniant cymdeithasol, diogelu'r amgylchedd naturiol, newid hinsawdd ayyb.
- 1.6. Mae'r adroddiad yn gwneud defnydd helaeth o'r adroddiad gan Gyngor Gwynedd ym mis Rhagfyr 2020, “Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau”. Mae'r adroddiad hwn yn cynnwys nifer o gamgymeriadau a rhagdybiaethau ffug. Nid archwilio'r adroddiad dan sylw y mae'r ymgynghoriad hwn a gellir cyflwyno dystiolaeth o'r materion hyn os bydd angen am hynny. Caiff y ddogfen hon hefyd ei rhestru fel dogfen gefnogol yn yr ymgynghoriad hwn. Fodd bynnag, nid oes cyfle i godi pryderon ynghylch y gwallau yn y ddogfen hon.
- 1.7. Ychydig iawn o ddata meintiol a geir yn yr adroddiad, ond nifer fawr o ddatganiadau yn cynnwys sylwadau fel “tebygol”, “allai”, “ddyldid” ayyb. Cydnabyddir bod yna ddiffyg data concriid ar y mater hwn ac y dylid gwneud mwy o ymdrech i adnabod a meintioli bylchau mewn data cyn ail archwilio'r argymhellion a'u haddasu yng ngoleuni'r data hwn.
- 1.8. Nid oes data yn yr adroddiad ynghylch effaith economaidd gosod tai gwyliau. Mae dystiolaeth yn adroddiad Cyngor Gwynedd ym mis Rhagfyr 2020 o gyfraniad cyfan twristiaeth i'r economi yng Ngwynedd (yn 2019 £1.35B a dros 18,000 o swyddi llawn amser). Er na ellir pennu cyfraniad gosod tai yn hollol gywir, dengys amcangyfrifon ei fod o leiaf £144m yng Ngwynedd (tystiolaeth ar gael dim ond gofyn amdano). Mae angen asesu effaith economaidd y newidiadau a fwriedir ac adnabod dulliau o wneud i fyny am y golled hon.
- 1.9. Mae'r adroddiad yn parhau i ddefnyddio'r term “AirBnBs” o adroddiad Cyngor Gwynedd yn gamarweiniol. Y cyfan yw AirBnB yw llwyfan sydd yn hysbysebu llety dros amser byr. Mae llawer eiddo sydd ar y rhestr yn leoedd llety hunan-ddarpar sydd eisoes wedi eu cofrestru ar gyfer Telerau Busnes. Mae'n rhagdybiaeth anwir bod pob eiddo sydd ar AirBnB yn lletai a osodir yn anffurfiol, rhan amser ar Dreth y Cyngor.
- 1.10. Mae'r adroddiad yn gywir yn nodi bod effaith ail gartrefi a thai gwyliau yn lleol iawn, ac amrywiaeth eang o gyngor i gyngor, ac hefyd mewn cymunedau o fewn cynghorau. Yn hyn o beth, mae angen i unrhyw gynlluniau i wahardd neu reoli defnydd eiddo fod dan reolaeth y gymuned leol a chynghorau tref.

- 1.11. Nid yw'r adroddiad yn trafod unrhyw eiddo gwag. Os yw'r argymhellion yn anelu at ganiatau i ragor o bobl leol brynu tai yn eu dewis ardal, yna dylid cynnwys cynlluniau yn ymwneud â gwneud tai gwag yn addas i'w defnyddio unwaith eto.
- 1.12. Ymddengys bod yr adroddiad yn cymryd yn ganiataol bod gan yr holl bobl ifanc mewn ardal yr hawl i allu prynu tŷ yn y gymuned lle magwyd hwy. Nid yw hyn yn ddisgwyliad realistig. Mae mwyafrif prynwyr tro cyntaf yn prynu tŷ bychan mewn ardal llai dymunol cyn iddynt allu fforddio symud i dŷ mwy o faint pan fyddant wedi casglu peth arian, ac efallai dringo i well swydd a gwell cyflog.
- 1.13. Nid yw'r adroddiad yn gwneud unrhyw argymhelliad ar ddarparu tai cymdeithasol na gwella'r farchnad rhentu. Mae hyn yn cryfhau'r rhagdybiaeth mai'r nôd yw cosbi perchnogion ail gartrefi yn hytrach na mynd i'r afael â phryderon pobl leol ynglyn â phrinder tai.
- 1.14. Gall y data yn yr adroddiad o ran cyfartaledd prisiau tai fod yn gamarweiniol. Os oes nifer anghyfartal o dai mwy o faint, yna bydd prisiau tai yn uwch. Yma, efallai nad prisiau tai yw'r broblem ond yn hytrach y diffyg tai llai o faint ar gyfer prynwyr tro cyntaf. Gwall fyddai defnyddio data chwarterl is arwain os am well dadansoddiad.

2. Atborth penodol ar yr argymhellion

2.1. Argymhelliad 1 – Datblygu amrywiad rhanbarthol a lleol o fewn polisi cyhoeddus.

Rydym yn cytuno bod y materion yn amrywio'n fawr o gyngor i gyngor ac o fewn ardaloedd cynghorau fel ei bod yn angenrheidiol i atebion fod yn hyblyg er mwyn ymateb i feysydd pryder heb amharu gormod ar ardaloedd lle nad oes problem yn bodoli ar y funud. Fodd bynnag, gallai hyn arwain at wthio problemau i ardaloedd cyfagos a hyn yn arwain at "loteri côd post". Os caiff deddfau cynllunio a threthu eu creu yn benodol ar gyfer pob cyngor lleol, ac o fewn ardal cyngor, yna mae'n ofynnol i'r cynghorau tref a'r cynghorau cymuned lleol wneud y penderfyniadau. Efallai nad yw hyn yn ymarferol o safbwynt llwyth gwaith, profiad a gallu cynhorau tref a chymuned.

2.2. Argymhelliad 2 – Rheoli niferoedd ail gartrefi.

Pwy sydd yn penderfynu pa nifer yw "gormod"? Pa ddadansoddiad a wneir ynghylch y math o gartrefi sydd eu hangen mewn ardal a'r math sydd ar gael? Os yw'r galw am dai cyntaf gyda dwy ystafell wely mewn ardal drefol, a bod mwyafrif yr ail gartrefi yn dai pedair llofft mewn ardal wledig, anghysbell, yna ni fydd cyfyngu ar nifer yr ail gartrefi o unrhyw gymorth i deuluoedd lleol brynu tai.

2.3. Argymhelliad 3 – Diffinio ail gartrefi.

Rydym yn cytuno bod angen egluro beth yw'r diffiniad o "Gartref Gwyliau" er mwyn gwahaniaethu rhwng ail gartrefi a thai i'w gosod ar gyfer gwyliau. Byddai cynllun

cofrestru ar gyfer Tai Gosod yn cyflawni hyn yn ogystal â darparu data defnyddiol i ddadansoddi ymhellach effaith Tai Gosod ar economïau lleol.

2.4. Argymhelliad 4 – Ymateb i Brexit a Cofid-19

Rydym yn cytuno y dylai'r penderfyniadau a wneir fod ar sail y cyfan o'r wybodaeth fwyaf diweddar. Fodd bynnag, fe fyddai'n ddoeth sicrhau na ffurfir yr holl bolisiau mewn ymateb i'r effaith byr dymor sydd wedi digwydd o ganlyniad i Cofid-19 ar bob agwedd o fywyd. Dylai'r cyfleoedd i weithio o gartref alluogi mwy o bobl leol i gael mynediad at swyddi ansawdd uchel heb symud i ffwrdd o'u cymunedau gwledig lleol. Dylai Senedd Cymru roi blaenoriaeth i hyrwyddo'r cyfleoedd hyn, ond mae hyn y tu hwnt i sgôp yr ymgynghoriad hwn.

2.5. Argymhelliad 5 – yr angen am ymyrraeth polisi ar draws ystod o feysydd polisi.

Dylid ehangu'r rhestr yn yr adroddiad i gynnwys swyddi, tai cymdeithasol, argaeledd tai rhent, adfywio gwasanaethau a chymunedau gwledig. Mae hwn yn fater sydd yn cynnwys ystod eang o faterion na chânt eu datrys trwy gyfrwng ffocws gul ar ail gartrefi. Ond mae'n demtasiwn cyfyngu'r ffosws ar un maes yn y gobaith y bydd yn datrys pob problem. Nid yw hyn yn debygol o ddigwydd. Y canlyniad fydd gwastraffu amser yn sefydlu cyfreithiau ychwanegol heb gyrraedd at y budd a fwriadwyd.

2.6. Argymhelliad 6 – Premiwm Treth Cyngor

Y dystiolaeth yn adroddiad Cyngor Gwynedd yn Rhagfyr 2020 yw nad oedd cyflwyno premiwm treth cyngor yn Ebrill 2018 wedi cael unrhyw effaith ar nifer yr ail gartrefi nac ar nifer y bobl ar restr aros am Dai Cyngor. Ni fu unrhyw adroddiad ar y prosiectau tai yr oedd yr arian hwn yn ei gefnogi.

2.7. Argymhelliad 7 – Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes.

Mae'r ymgynghoriad ar ryddhau Tai Gosod hunan-ddarpar rhag y Dreth Busnesau Bach wedi ei gynnal eisoes. Fodd bynnag, nid yw'n eglur pa feini prawf sydd yn gwahanu darparwyr llety gwyliau tymor byr oddi wrth ddarparwyr llety sydd yn awr yn gymwys ar gyfer rhyddhâd rhag Treth Busnesau Bach. Rydym yn amau na fyddai'r gwahaniaeth hwn yn sefyll yn erbyn her gyfreithiol.

2.8 Argymhelliad 8 – Treth Trafodiadau Tir.

Ein barn ni yw bod yr argymhelliad i amrywio Treth Trafodiadau Tir fesul sir neu gymuned yn ymateb lawer rhy gymhleth i'r broblem. Nid oes angen gwneud hyn yn berthnasol mewn ardaloedd gyda pherchnogaeth ail gartrefi uchel yn unig. Fodd bynnag, gan fod landlordiaid 'prynu i osod' hefyd yn gael eu taro gan y dreth hon, fe allai arwain at ganlyniad negyddol sef dadgymell landlordiaid. Dylid newid y dreth trafodiadau tir fel

bod ad-daliad wedi cyfnod maith o osod tymor hir. Byddai hyn yn gwneud i ffwrdd ag un rhwystr sydd yn lleihau nifer y tai sydd ar gael i'w rhentu.

2.8. Argymhelliad 9 – Cynllun ‘Marchnad Dai Leol’ Cynghorau Gwynedd a Môn

Buasem yn hoffi gweld y data sydd yn deilliaw oddi wrth y cynllun hwn cyn gwneud unrhyw sylwadau pellach. Cafodd y polisi ei sefydlu yn 2017. Sawl eiddo y mae'r polisi yn berthnasol iddo? Sawl un ohonynt gafodd eu gwerthu yn llwyddiannus i brynwyr lleol? Heb y data hwn y mae'n amhosibl gwybod a fyddai ymestyn y cynllun o fantais i gymuned ynte yn anfanfeisiol iddi.

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

Rydym yn sylwi bod ymgynghoriad eisoes ar y gweill ar gyfer y mater hwn, felly byddwn yn cyfeirio ein sylwadau at y corff hwnnw.

2.10. Argymhelliad 11 – treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi

Nid ydym yn arbenigwyr mewn deddfwriaeth cynllunio felly ni allwn roi sylwadau ar y materion cyfreithiol sydd yn ymwneud â chyfyngiadau cynllunio ar y defnydd a wneir o unrhyw dŷ preifat. Gellid tybio na ellid gweithredu hyn yn ôl-weithredol fel y byddai pob ail gartref presennol yn awtomatig yn derbyn caniatâd cynllunio. Byddai hyn yn sicr yn arwain at farchnad dai ddwy haen gyda'r posibilrwydd o ddeilliannau negyddol i'r gymuned.

2.11. Argymhelliad 12 – sefydlu comisiwn i lunio argymhellion o safbwynt dyfodol yr iaith Gymraeg fel iaith cymuned.

Nid oes gennym sylw i'w wneud ar hyn gan ei fod yn fater llawer ehangach na'r hyn a gynhwysir yn y cais hwn am dystiolaeth.

3. Bylchau mewn gwybodaeth a data

Fel y nodwyd yn yr adborth uchod, nid oes llawer o ddata meintiol ar yr effaith a gaiff ail gartrefi ar brisiau tai, y defnydd o'r Gymraeg fel iaith cymuned a'r economi leol. Mae rhagor o ddata ar gael ynghylch effaith economaidd twristiaeth a'r cyfraniad a wneir gan dai gosod, fodd bynnag caiff y data hwn ei gyfaddawdu oherwydd nad oes diffiniad clir o'r gwahaniaeth rhwng ail gartrefi a thai gosod.

3.1. Casglu data ar effaith economaidd tai gosod o fewn rhanbarth

Mae astudiaeth gychwynnol wedi ei chwblhau gan Gymdeithas Broffesiynol Hunan-ddarparwyr Prydain a Chymdeithas Hunan-ddarparwyr yr Alban yn cychwyn tynnu'r data

hwn ar ei gilydd er bod llawer o feysydd anelwig ynddo ac mae'n canolbwyntio yn unig ar dai gosod ar Raddfeydd Busnes.

3.2. Gofyn i bob cyngor tref/cymuned gwblhau arolwg tai

Dylid gwneud cais ar i bob Cyngor Cymuned a Chyngor Tref ymateb i arolwg anghenion tai. Y cwestiwn cyntaf ddylai fod: “ Oes gan eich cymuned broblem gyda nifer yr ail gartrefi?” Yna dylid gofyn i'r rhai sydd yn ateb “Oes” i lunio arolwg tai sef y mathau o dai yn eu plwyf, sawl un sydd yn ail gartref, yn dai gosod ac yn wag yn ôl math a band treth cyngor. Yna dylid gofyn iddynt lunio adroddiad ar y nifer a 'r math o dai sydd eu hangen i gwrdd ag anghenion lleol. Gall hyn wedyn fod yn sail i gynlluniau gweithredu ym mhob ardal.

3.3. Adolygu'r data oddi wrth Arsyllfa ac os yn addas eu hariannu ar gyfer ymchwil pellach i'r materion perthnasol ynghylch yr economi wledig a'r iaith.

Gan fod Arsyllfa eisoes wedi gwneud peth ymchwil i'r maes hwn, yn seiliedig ar y materion ehangach sef yr economi wledig, cymuned a iaith, fe fyddai'n syniad da cysylltu â hwy ymhellach ynghylch casglu data a dadansoddi.

3.4. Cynnwys mewnbwn o'r adroddiad a gyhoeddwyd yn ddiweddar sef “Ymchwil i Ddatblygu Sail Tystiolaeth ar Ail Gartrefi” (“Research to Develop an Evidence Base on Second Homes”). Adroddiad GSR rhif 72/2021.

Mae'r adroddiad hwn a gyhoeddwyd ar 15fed Tachwedd 2021 a'r cais hwn am dystiolaeth yn ymdrin â llawer o'r un meysydd felly dylai fod yn rhan o'r archwiliad.

Yn olaf, mae'r mater hwn wedi ei godi a'i drafod am dros 40 mlynedd ac mae'r dyfyniad hwn o adroddiad cynharach mor wir heddiw ag yr oedd pan ysgrifenyd ef.

‘Ar y cyfan mae ail gartrefi yn fwch dihangol gweladwy a chyfleus o bosibl tra bod achosion llai amlwg ond sylfaenol ‘dirywiad cymdeithasol’ – sail economaidd methiannol a natur newidiol bywyd teuluol – yn llai gweladwy ac yn dod yn anoddach i'w datrys[.....] gan wleidyddion lleol yn enwedig – mae presenoldeb ail gartrefi yn cynnig cyfle i arddangos problemau lleol fel rhai o'r tu allan, a achosir nid gan fethiannau yn yr economi leol nac ychwaith gan ymyrriadau polisi a gamfernir, ond gan drachwant a difaterwch diddordebau allannol’ (Gallent, Mace & Tewdwr-Jones, 2005: tud.39 & 222)