

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 ddsberthir 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 ddsbarth 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 ddsbarth 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 chyrrff 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 gydfynd 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, sefydlogi 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.