

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 fiwrocraataidd, 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 waethygu (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 wrthgynhyrchiol.

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 ddilyniir, 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

bynag 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 ronynnog, 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 dilys' 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 morgaeisi 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 morgaeisi 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 Chwe 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 cwrpas 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)