Papur 7

Ymgynghoriad ar ail gartrefi
Consultation on second homes
Ymateb gan: Gymdeithas Dai Grŵp Cynefin

Fel Cymdeithas Dai sydd yn weithredol ar draws gogledd Cymru a gogledd Powys, rydym yn falch iawn o gyflwyno tystiolaeth i'r ymchwiliad yma gan Bwyllgor Llywodraeth Leol a Thai. Rydym hefyd yn croesawu'r gwaith a'r ymgynghoriadau diweddar sydd a'r nod i fynd i'r afael a'r argyfwng tai mewn cymunedau gwledig.

Mae Grŵp Cynefin yn croesawu adroddiad Dr Simon Brooks "Ail gartrefi: datblygu polisïau newydd yng Nghymru " a dyma ein sylwadau ar yr argymhellion yn unol â Chylch Gorchwyl Yr Ymchwiliad:

Argymhellion o adroddiad gan Dr Simon Brooks

Argymhelliad 1 – datblygu amrywiadau 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 genedlaethol. 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.

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad. Dylai atebion polisi nid yn unig edrych ar y mater ail gartrefi, ond hefyd edrych ar yr atebion tai cyffredinol gan gynnwys y sector rhentu preifat a chynyddu mynediad at fwy o dai cymdeithasol a fforddiadwy. Dylai atebion polisi hefyd edrych ar ddatblygiad economaidd a chynigion i ddenu cyflogaeth o ansawdd da a fyddai'n cynyddu incwm aelwydydd gan alluogi pobl i fforddio parhau i fyw a gweithio yn y cymunedau lleol y mae'r argyfwng tai gwledig yn effeithio arnynt. Mae pob ardal yn wahanol, ac ni fydd yr un set o bolisïau rhanbarthol na chenedlaethol yn cynnig yr atebion pwrpasol sydd eu hangen yn lleol sy'n mynd i'r afael â'r materion sy'n ymwneud â thai a wynebir gan gymunedau unigol.

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.

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad. Mae tystiolaeth a phrofiad yn dangos bod gwead cymunedau yn dechrau dadrithio pan nad yw pobl ifanc a'u teuluoedd yn gallu fforddio rhentu neu brynu tai fforddiadwy yn y cymunedau lle cawsant eu magu. Pan fo gennych enghreifftiau lle mae cyn-dai Cyngor ar y farchnad am dros £385k, pa obaith y mae hyn yn ei roi i bobl leol? Hefyd, yn ôl data 'CACI Paycheck' a 'Land Registry Price Paid', mewn pentrefi fel Abersoch, mae 95.3% o'r boblogaeth wedi'u prisio allan o'r farchnad dai, yn methu â fforddio eu cartref cyntaf. Fodd bynnag, mae angen ymchwil pellach i bolisi cyhoeddus ar sut i weithio allan beth fydd y pwynt tyngedfennol pan fydd gormod o ail gartrefi wedi'u cyflawni mewn cymuned, pentref neu bentrefan penodol. Byddai angen i unrhyw bolisi fod

- yn hyblyg,

- wedi’i fireinio i fynd i'r afael ag amgylchiadau lleol
- heb fod yn fiwrocrataidd i'w weinyddu ac
- yn hawdd i’w ddeall

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.

Ymateb: Cefnogi’r argymhelliad. Mae angen mabwysiadu diffiniad syml, na fydd yn cael ei ddehongli’n wahanol. Byddai cyflwyno cynllun trwyddedu gorfodol ar gyfer tai haf angen adnoddau digonol i gofrestru eiddo yn y lle cyntaf ac yna adnoddau i fonitro cydymffurfiaeth ag archwiliadau i sicrhau cydymffurfiaeth â rheoliadau tân, iechyd a diogelwch ac ati.

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.

Ymateb: Cefnogi’r argymhelliad. Mae gallu pobl i weithio gartref wedi’i hwyluso gan dechnoleg ac mae gweithio hybrid yn gynnig cyflogaeth deniadol. Yn gynyddol rydym wedi gweld bod mwy o bobl yn symud o ardaloedd trefol i fyw mewn cymunedau gwledig ac arfordirol i gael gwell ansawdd bywyd. Heb os, mae’r mewnfudo hwn wedi arwain at yr argyfwng tai gwledig sy’n ein hwynebu’n awr.

Argymhelliad 5 – yr angen am gamau gweithredu ar draws ystod o feysydd polisi
Dylid cyflwyno polisïau ar draws ystod o feysydd polisi, ac yn benodol yn y tri maes canlynol: polisïau cynllunio uniongyrchol, polisïau cynllunio anuniongyrchol, a pholisïau trethiannol.

Ymateb: Cefnogi’r argymhelliad. Mae angen ymyrraeth polisi hefyd i gefnogi'r iaith Gymraeg a'i diwylliant.

Argymhelliad 6 - Premiwm y Dreth Gyngor Lleol
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%.

Ymateb: Cefnogi’r argymhelliad. Hyd yn hyn, mae rhai awdurdodau lleol wedi bod yn fwy rhagweithiol nag eraill o ran sut y maent wedi defnyddio premiwm y dreth gyngor o ail gartrefi. Mae rhai wedi targedu eiddo sy'n wag yn y tymor canolig – hir, a dod â nhw yn ôl i ddefnydd, trwy amrywiaeth o ddulliau; mae eraill wedi clustnodi arian tuag at alluogi perchnogion tai am y tro cyntaf i brynu eu cartrefi newydd drwy Gymorth Prynu, rhan ecwiti ac ati. Nid yw’n glir sut yn union y mae awdurdodau lleol wedi bod yn defnyddio’r arian ychwanegol a dderbyniwyd drwy’r premiwm – faint sy’n cael ei wario ar dai, a faint sy’n mynd i mewn i goffrau canolog y Cyngor. Dylai’r incwm a godir drwy’r pwerau trethu ychwanegol gael ei gyfeirio at fynd i’r afael â’r anghenion tai lleol ac ni ddylid ei ddefnyddio tuag at ariannu blaenoriaethau eraill y cyngor.

Ar ei ben ei hun, ni fydd yr argymhelliad hwn yn cyflawni'r canlyniad disgwyliedig o ffrwyno nifer yr ail gartrefi, gan fod y prynwyr yn aml yn meddu ar yr incwm eisoes i dalu am y Premiwm Treth y Cyngor uwch. Er mwyn gwneud gwahaniaeth gwirioneddol, bydd angen i'r ymyrraeth i'r farchnad dai lleol fod drwy newidiadau mewn cyfraith cynllunio.

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.

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad. Y ddadl y byddai rhai yn ei gwneud yw pam y dylid eithrio llety hunanarlwyo o'r system rhyddhad ardrethi a'i wahaniaethu oddi wrth sectorau eraill. Dylai pob busnes gyfrannu rhywfaint o dreth, ond a fyddai'n bosibl i ddarparwyr llety hunan ddarpar weithio ar system sy'n seiliedig ar naill ai:

- lefelau deiliadaeth ac felly bydd yn darparu lefel arall o atebolrwydd o ran defnydd; a/neu

- treth dwristiaeth lle codir % treth ar ben pob noson y caiff yr eiddo ei rentu.

Rydym yn argymell bod ymchwil ychwanegol yn cael ei wneud yn un o'r ardaloedd peilot.

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:

i. 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.
ii. 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.

Ymateb: Yn cefnogi'r ddau argymhelliad, lle mae'r penderfyniad yn cael ei gymhwyso'n lleol. Disgwylir y byddai angen lefel gronynnog o ddata i ddod i benderfyniad a ddylid ysgogi penderfyniad o'r fath. Byddai angen ymagwedd gyson ar draws yr holl awdurdodau lleol lle mae ail gartrefi yn broblem ddifrifol. Dros y 10 mlynedd diwethaf, mae erydu wedi bod mewn swyddogaethau tai strategol ar draws awdurdodau lleol, yn enwedig y rhai lle mae stoc tai'r Cyngor wedi'i throsglwyddo, byddai angen mynd i'r afael â'r bwlch capasiti a sgiliau hwn.

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 bolisïau cyffelyb

Ymateb: Rydym yn gyfarwydd ac yn gefnogol o'r 'Cynllun Tai Marchnad Lleol' a weithredir yng Ngwynedd ac Ynys Môn. Fodd bynnag, mae rhai materion yn ymwneud ag argaeledd

morgeisi, y mae angen mynd i'r afael â hwy. Rydym yn gweinyddu Cofrestr Tai Fforddiadwy **Tai Teg** ar draws gogledd Cymru a Phowys ac wedi profi problemau gydag unigolion yn ceisio cael mynediad at forgeisi ar gyfer unedau fforddiadwy sydd â chyfyngiad A106 ar yr eiddo. Ymddengys fod nifer y benthycwyr sy'n rhoi benthyg ar eiddo fforddiadwy yn isel, felly mae dewis cyfyngedig i brynwyr wrth chwilio am forgais. Yn ogystal, nid yw cwmnïau morgeisi a fyddai'n rhoi benthyg yn cymryd y risg o gynnig morgeisi ar sawl uned ar un datblygiad. Byddai trafodaethau gyda benthycwyr morgeisi blaenllaw yn ddefnyddiol, wedi'u hwyluso gan Lywodraeth Cymru.

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

Ymateb: 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 benodol.

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad y dylid cael astudiaeth ddichonoldeb fel rhan o'r peilot, gan dargedu cymuned benodol o bosibl yn y lle cyntaf cyn ehangu'r ardal ddaearyddol.

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 sosio-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.

Ymateb: Cefnogi'r argymhelliad. Rydym yn croesawu'r ddogfen ymgynghori ynghylch y Cynllun Tai Cymunedol Cymraeg arfaethedig a gyhoeddwyd ym mis Rhagfyr 2021 sy'n edrych i mewn i'r posibilrwydd o sefydlu Comisiwn ac a fydd yn ymateb yn llawn i'r cynigion sydd wedi'u cynnwys yn y papur. Gweler hefyd yr ymateb i argymhelliad 4.

Mae Grŵp Cynefin yn gwerthfawrogi'r cyfle i gyflwyno tystiolaeth i'r ymchwiliad i ail gartrefi gan Bwyllgor Llywodraeth Leol a Thai. Mae'n hanfodol bwysig bod yr ymyraethau hyn yn cael ei gweithredu a'u cefnogi ar lefel Genedlaethol, Ranbarthol a Lleol.

Shan L Williams
Prif Weithredwraig, Grŵp Cynefin
14/01/22