Tystiolaeth i'r Pwyllgor Tai a Llywodraeth Leol ar Ail Dai
Cymdeithas yr Iaith
Ionawr 2022

Mae Cymdeithas yr Iaith wedi pwyso ers blynyddoedd am fynd i'r afael ag effaith ail dai a'r heriau sy'n wynebu cymunedau Cymru a'r Gymraeg oherwydd problemau sylfaenol y farchnad tai. Am hynny rydym yn falch o weld camau'n cael eu trafod, ond hoffem weld Llywodraeth Cymru yn mynd ymhellach.

Rydym yn pryderu am rai sylwadau yn ymateb y Llywodraeth i adroddiad *Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru*:

"rydym am sicrhau y gall pob perchennog ail gartrefi wneud cyfraniad teg i'r cymunedau y maent yn prynu eiddo ynddynt."

Mae'r gosodiad yn awgrymu fod derbyn y bydd nifer uchel o ail dai yn anochel ac mai dim ond lliniaru effaith ail dai ar gymunedau fydd.

Mae allfudiad o Gymru, ac o ardaloedd gwledig yn neilltuol, yn un o'r heriau mwyaf sy'n wynebu'r Gymraeg, gyda 5,200 o siaradwyr Cymraeg yn gadael Cymru bob blwyddyn. Mae'r rhain yn tueddu i fod yn bobl ifanc, sy’n hyderus yn y Gymraeg. Bu i 20% o bobl ifanc Ceredigion adael y sir o fewn blwyddyn; nid yw hyn efallai'n syndod o ystyried bod prisiau tai yn tua deg gwaith cyflog cyfartalog yn y sir. Yr un yw'r stori mewn nifer o siroedd eraill.

Mae'n glir bod pobl y tu allan i'r ardaloedd yn prynu eiddo i’w ddefnyddio fel tŷ haf personol neu i’w rentu fel llety gwyliau a bod hyn yn gyrru prisiau i fyny y tu hwnt i afael trwch y poblogaeth leol. Mae hyn hefyd wedi arwain at brinder llety i'w rentu ac mae'n gyfrifol am daflu tenantiaid o'u cartref, heb iddynt wneud dim o'i le, fel bod y landlord yn gallu gwerthu'r eiddo, ei osod fel llety gwyliau neu ei droi'n AirBnB, sydd yn fwy deniadol na rhentu i denant sefydlog drwy’r flwyddyn gan nad yw llety AirBnB yn cael ei reoleiddio ac nad oes oes safonau diogelwch ac ati yn cael eu gosod arnynt.
Maent yn fwy deniadol yn ariannol hefyd gan fod modd manteisio ar y farchnad dwrsitaidd a gofyn pris uwch am lety AirbnB gan ymwelwyr nag y byddai rhywun ar denant hir dymor.

Mae cryn anniddigrwydd ynglŷn â'r cynnydd yn nifer yr ail gartrefi, yn enwedig gan nad yw pobl leol yn gallu prynu tŷ. Mae'n arwyddocaol bod y nifer o bobl ar y rhestr aros am dai cymdeithasol bron yn cyfateb i'r nifer o dai haf yn Sir Benfro er enghraifft. Mae’n fater o anghyfiawnder sylfaenol bod rhai pobl yn meddu ar fwy nag un tŷ tra bod eraill yn methu cael cartref o gwbl.

Rhaid cofio mai dim ond rhan o’r broblem yw ail dai, a bod angen ymdrin â holl broblemau cysylltiedig ein system tai a chynllunio sy’n golygu nad yw pobl yn gallu fforddio cartref o safon yn eu cymuned, yn dinistrio cymunedau ar draws y wlad ac yn bygwth dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol.

Er mwyn mynd i'r afael â phroblemau ein system tai a chynllunio, mae Cymdeithas yr Iaith yn galw ar Lywodraeth Cymru i

Gymryd camau brys, gan gynnwys:

- Cyflwyno treth ar dwristiaeth a buddsoddi’r arian a godir mewn cymunedau lleol
- Cyflwyno uwch-dreth ar ail dai ac ar elw landlordiaid i fuddsoddi mewn dod â thai gweigion ac ail dai yn ôl i ddefnydd cymunedau lleol
- Rheoleiddio AirBnB a chyflwyno treth ar dai sy’n cael eu gosod trwy AirBnB
- Cau mannau gwan a bylchau yn y gyfraith sy’n caniatáu i bobl osgoi trethi

- Ei wneud yn ofynnol i wneud cais cynllunio am newid dosbarth tŷ o fod yn gartref parhaol i ail gartref neu lety gwyliau, yn cynnwys AirBnB
- Cyflwyno gwaharddiad parhaol ar droi allan di-fai a chryfhau hawliau tenantiaid
- Cyflwyno graddfeydd uwch o Dreth Trafodiadau Tir ar eiddo a brynir fel ail dai neu lety gwyliau
- Diwygio'r cynllun Cymorth i Brynu er mwyn canolbwyntio ar helpu pobl ar gyflogau arferol a'u galluogi i brynu tai sydd eisioes yn eu cymunedau, nid dim ond tai newydd mewn stadau ar y cyrion

Gyflwyno Deddf Eiddo fydd yn cynnwys:
- Gosod cap ar ganran yr ail dai neu dai haf mewn unrhyw gymuned
- Sicrhau bod tai gwag a thai presennol yn cael eu defnyddio cyn datblygu o'r newydd
- Newid y diffiniad o dai fforddiadwy a rheoli prisiau tai a rhent fel eu bod yn fforddiadwy i bobl ar incwm isel a chyflogau lleol
- Cyfarwyddiadau mwy cadarn ac eglur ar gynnal asesiadau effaith iaith
- Datganoli grymoedd cynllunio, gan gynnwys gosod targedau tai, i'r lefel fwyaf lleol sy'n briodol, a gwneud cynllunio ieithyddol yn orfodol er mwyn sicrhau bod datblygiadau yn cael effaith gadarnhaol yn hytrach na negyddol
- Rhoi cymorth penodol i bobl ifanc aros yn eu cymunedau

Yn ogystal, galwn am:
- Ddychwelyd y stoc dai cymdeithasol yn ôl i ddwylo cyhoeddus, a sicrhau bod y mwyafrif o dai newydd mewn dwylo cyhoeddus
- Ddatblygu cynllun strategol ar gyfer tai a thwristiaeth mewn ardaloedd gwledig

O edrych ar argymhellion adroddiad *Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru* fesul un:

Argymhelliad 1 – datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus

Nid ydym yn cytuno mai problem ranbarthol yw hon, er ei bod yn effeithio rhai ardaloedd yn fwy nag eraill.
Mae ardaloedd yn y gogledd ddwyrain nad ydyn nhw'n dwristaidd, ond am eu bod yn agos at y ffin yn cael eu troi yn drefi i gymudwyr, sydd yn bwy yno yn ystod yr wythnos cyn dychwelyd i'w 'prif' gartref ar gyfer penwythnosau.

Cytunwn fod angen hyblygrwydd rhanbarthol, a hyd yn oed hyblygrwydd o fewn rhanbarth. Mae ardaloedd o Abertawe, er enghraifft, yn ddibynnol ar y sector twristiaeth ac mae ail dai a thai haf yn broblem yno, tra bod problemau tai gwahanol yn yr ardaloedd mwy dinesig.

Argymhelliad 2 – rheoli niferoedd ail gartrefi

Cytunwn gyda'r argymhelliad hwn. Credwn y dylai fod gan Awdurdodau Cynllunio y gallu i osod cap ar ail dai a llety gwyliau a bod hyblygrwydd ganddyn nhw i amrywio'r cap o fewn eu hawdurdod.

Argymhelliad 3 – diffinio ail gartrefi

Mae ail dŷ wedi ei ddiffinio eisoes yn *Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartref a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir* gan Mark Tewdwr-Jones, Nick Gallent ac Alan Mace (a gomisiynwyd gan Lywodraeth y Cynulliad yn 2002) -

“Ail gartref: annedd a ddefnyddir gan ei berchennog a hwyrach gan ymwelwyr eraill ar gyfer hamdden a dibenion gwyliau ac nad yw’n fan preswylio parhaol i’r perchennog…”

Credwn fod y diffiand hwn yn ddigonol, ac mynd ati i fynd i’r afael ag effaith ail dai a thai gwyliau sydd ei angen.

Argymhelliad 4 – ymateb i Brexit a Covid-19

Cytunwn â sylwadau Simon Brooks am effaith Brexit a Chofid 19 ar werthiant ail dai.

Rydyn ni eisoes yn gweld bod papurau newydd Llundeinig yn hysbysebu Cymru fel lle delfrydol i brynu ail dŷ; daeth hyn fwyfwy amlwg dros y blynyddoedd diweddar.

Nid peth newydd yw ail dai a thai gwyliau yng Nghymru wrth gwrs, mae’n broblem i’r Gymdeithas ac eraill dynnu sylw ati ers degawdau, ond mae gwerthiant tai yn symud ar-lein ac adroddiadau rheolaidd am dai mewn ardaloedd gwledig yn cael eu prynu heb i'r perchennog newydd ymweld â'r ardal, heb sôn am y tŷ ei hun. Cyfrannu at a dwysau’r y broblem mae Brexit a Covid.

Er hynny tystiolaeth anecdotaidd sydd am hyn yn bennaf. Mae'r Llywodraeth yn bwriadu creu Fforwm Asiantaethau Tai, awgrymwn felly bod edrych ar ffigyrau pryniant ail dai dros y 10-15 mlynedd ddiwethaf yn hynod ddefnyddiol fel bod ystadegau i gefnogi'r canfyddiadau.

Argymhelliad 5 – yr angen am gamau gweithredu ar draws ystod o feysydd polisi

Er ein bod ni o blaid codi trethi ar ail dai mae mannau gwan amlwg. Rhaid i drethi newydd fod yn rhan o ymateb holistaidd i’r problemau yn y farchnad dai.

Argymhelliad 6 – Premiwm y Dreth Gyngor Leol

Bu’r Gymdeithas yn galw am hyn ers blynyddoedd, ac yn falch o weld ei gyflwyniad fel rhan o’r Deddf Cynllunio 2015. Rydym yn awyddus i weld cynyddu trethi ymhellach, hyd at 200%. Rydym hefyd yn awyddus i weld cynghorau'n defnyddio eu pwerau yn llawn. Er mwyn sicrhau bod hyn yn effeithlon, bydd angen hefyd atal pobl rhag cofrestru ail dai fel busnesau er mwyn osgoi treth cyngor.

Mae nifer o gynghorau wedi penderfynu buddsoddi’r arian a godir i gynlluniau tai fforddiadwy neu gymdeithasol. Mae hynny i’w gymeradwyo, a byddem yn falch o weld yr holl awdurdodau lleol yn buddsoddi’r arian yn y fath fodd.

Credwn hefyd fod angen mesurau ehangach na threthi, fel rhoi’r gallu i Awdurdodau Lleol osod cap ar nifer yr ail dai.

Argymhelliad 7 – Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes

Cytunwn gydag eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach.

Croesawn ymgynghoriad presennol y Llywodraeth i reoleiddio’r sector llety gwyliau. Dylid gosod disgwyliadau ar berchnogion tai gwyliau/ail dai i gael trwydded yn yr un modd â landlordiaid preifat a hysbysu’r awdurdod am eiddo sy’n wag am yn hirach na thri mis er mwyn i’r awdurdod lleol gadw cofnod o nifer a lleoliad tai gwag yn yr ardal.

O wybod am unrhyw angen am dai rhent i bobl leol, tra bod tai gwyliau, ail dai neu dai gwag mewn lleoliad addas i ddiwallu’r angen neu fod canran sylweddol o stoc dai’r gymuned yn dai gwyliau ac

ail gartrefi dylai fod gan awdurdod lleol y gallu i fynnu bod rhai tai gwyliau, ail gartrefi a thai gwag yn cael eu gosod i bobl leol drwy'r flwyddyn am rent rhesymol.
Dylai Awdurdodau Cynllunio allu gosod cap ar ail dai a llety gwyliau hefyd, a dylai fod hyblygrwydd ganddyn nhw i amrywio'r cap o fewn eu hawdurdod.

Credwn fod angen mesurau tebyg i'r uchod yn ogystal â mesurau i osod trethi.

Argymhelliad 8 – Treth trafodiadau tir

Credwn y dylai fod gan Awdurdodau Lleol fwy o rymoedd dros gynllunio felly byddem o blaid dirprwo hawl i gynghorau sir amrywio swm y dreth trafodiadau tir ac y dylai fod gan y Awdurdodau Lleol yr hawl a'r gallu i armywio'r cyfraddau o fewn yr Awdurdod hefyd.

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.

Argymhelliad 9 – Polisi 'Tai Marchnad Lleol' cynghorau sir Gwynedd ac Ynys Môn

Dylai'r Cynllun Tai Marchnad Lleol fod yn berthnasol i dai sydd yn dod ar y farchnad, nid yn unig tai newydd. O fod yn berthnasol i dai newydd yn unig mae'n bosibl y byddai pobl leol yn dymuno adeiladu neu brynu tŷ newydd. Byddai'r tŷ mae'n nhw'n ei werthu ar gael ar y farchnad agored, felly does dim sicrwydd y bydd y polisi, fel ag y mae, yn mynd i'r afael â'r broblem.

Rydyn ni hefyd o'r farn bod dod â thai gwag yn ôl i ddefnydd yn bwysicach nag adeiladu o'r newydd, felly byddai rhoi cymorth a chymhelliant i adnewyddu tŷ gwag dan amodau tebyg i Tai Marchnad Lleol yn fwy cynaliadwy.

Rydyn ni hefyd yn argymell diffiniad mwy caeth o 'berson lleol':

Band 1 ("y band lleol")
Person sydd wedi byw neu weithio yn yr ardal am gyfnod o 10 mlynedd (allan o'r 20 mlynedd diwethaf). Golyga hyn fod rhaid ei fod wedi preswylio o fewn naill ai yr un plwyf neu gymuned lleol (â'r eiddo dan sylw), neu yr un ardal teithio-i-waith, neu o fewn deng milltir i safle'r eiddo.

Band 2 ("y band lled-leol")
a. Person sydd wedi derbyn swydd barhaol, amser llawn yn yr ardal (yn ôl y diffiniad uchod).
b. Person sydd wedi byw yn yr ardal (gweler uchod) am o leiaf deng mlynedd yn ystod ei oes.

Rydyn ni'n derbyn wrth gwrs bod angen ystyried sefyllfa pobl fregus, ac y byddai modd eu cynnwys nhw yn y diffiniadau uchod.

Dim ond os nad yw criteria Band 1 a 2 yn cael eu cyrraedd y dylid ymestyn y tu hwnt i'r dref/pentref i'r sir ehangach.

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

Argymhelliad 11 – treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi

Mae'r Gymdeithas yn galw am greu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail dai a thai gwyliau ar draws Cymru, er mwyn osgoi symud y broblem i ardal arall, ac yn croesawu'n fawr iawn y cynnig i greu dosbarthiadau C5 a C6 ar gyfer ail dai / tai gwyliau. Mae'r dwysedd a nifer o ail dai mewn cymunedau ar draws Cymru wedi arwain at gynnydd ym mhrisiau tai, fel nad oes modd i bobl leol aros yn eu hardaloedd. Mae'n werth nodi bod nifer o alwedigaethau - athrawon a nyrsys er enghraifft - yn ei chael hi'n anodd aros yn eu hardaloedd oherwydd hyn ac o ganlyniad mae'r problem yn dwysáu trafferthion Llywodraeth Cymru wrth recriwtio siaradwyr Cymraeg i'r fath rolau er mwyn gwella gwasanaethau Cymraeg eu hiaith. Mae hi hefyd yn fater o degwch sylfaenol bod pobl yn gallu prynu cartref yn leol ar gyflog lleol. Mae'r sefyllfa gydag ail dai ac anallu pobl leol i fforddio cartref hefyd wrth gwrs yn gyrru allfudiad ac yn effeithio'n ofnadwy ar seiliau cymunedol y Gymraeg yn gyffredinol.

Byddai creu dosbarth defnydd newydd yn caniatáu i awdurdodau cynllunio reoli'r dwysedd a nifer y tai haf mewn unrhyw ardal, trwy osod trothwyau ac ati yn eu cynlluniau datblygu lleol.

Mae'n werth nodi bod dosbarth ychwanegol ar gael ar dai aml-feddiant yn barod, ar gais trefi prifysgol ac felly ni fyddai cyflwyno dosbarth cynllunio ar wahân yn rhywbeth newydd.

Mae hi hefyd yn anodd i gynghorau amcangyfrif faint o anheddau preswyl sydd eu hangen mewn unrhyw ardal os yw'n bosibl newid llety preswyl yn ail dŷ / tŷ gwyliau heb ddosbarth defnydd ar wahân,

Fodd bynnag, rydym yn pryderu nag yw'r ffordd arfaethedig o weithredu'r polisi yn cyflawni amcanion y polisi. Trwy'r angen i gyflwyno erthygl 4 mewn ardaloedd ar raddfa ficro mae'n cymhlethu'r system ac yn gwneud cynghorau'n llai tebygol o weithredu. Hefyd mae'r argyfwng yn dwysáu yn hynod gyflym mewn nifer o gymunedau, ond o dan y drefn arfaethedig dim ond lle gall awdurdod cynllunio brofi bod difrod sylweddol i'r gymuned yn barod y canieteir erthygl 4. Erbyn i erthygl 4 ddod i rym ac erbyn i hyn cael ei hystyried wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol nesaf, gall y nifer o ail dai mewn cymuned godi i lefelau sylweddol. Yn gryno, mae'r drefn arfaethedig yn ymateb pan mae hi efallai'n rhy hwyr yn hytrach na chaniatáu i awdurdodau cynllunio weithredu'n rhagweithiol i warchod cymunedau cyn ei bod yn rhy hwyr.

Argymhellwn yn gryf iawn na ddylai newid defnydd o C3 i C5/C6 fod yn ddatblygiad a ganiateir unrhyw le yng Nghymru.

Argymhelliad 12 – sefydlu Comisiwn i wneud argymhellion am ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol

Nid ydym o'r farn bod angen sefydlu Comisiwn newydd i ystyried dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol. Mae eisoes gan y Llywodraeth, ynghyd ag asiantaethau allanol eraill yn cynnwys Comisiynydd y Gymraeg a Chomisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol, gyfrifoldeb dros y maes hwn a mynediad at ffynonellau tystiolaeth eang ac arbenigedd polisi ymysg unigolion a sefydliadau. Yn ogystal, pwysleisiwn y dylai unrhyw waith ar ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol gymyrd golwg Cymru-gyfan.

I gloi, nodwn mai ymchwiliad i ail dai yw hwn, ond hoffem bwysleisio nad yw problemau tai wedi eu cyfyngu i ail dai mewn ardaloedd twristaidd. Y ffordd i sicrhau cartref i bawb a chymunedau cryf, Cymraeg ym mhob rhan o'r wlad yw trwy gyflwyno Deddf Eiddo.

Mae'n hargymhellion ni ar gyfer Deddf Eiddo i'w gweld yn *ein dogfen Cartrefi Fforddiadwy i Bawb*

Yr achos dros ddeddfwriaeth eiddo:
https://cymdeithas.cymru/sites/default/files/cartrefi.pdf

Gweler hefyd rhagor am ein galwadau ar gyfer tymor y Senedd hwn yn *Mwy na miliwn - dinasyddiaeth Gymraeg i bawb*
https://cymdeithas.cymru/mwynamiliwn