

# Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

11 Mai 2022

## Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd yng Nghymru

### Cefndir

Mae'r materion sy'n ymwneud ag effeithiau crynodiadau mawr sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi wedi ysgogi trafodaeth ers tro byd. Mae'n fater sy'n cael ei ystyried hyd yn oed yn fwy craff yn sgil y cynnydd presennol mewn prisiau tai yng Nghymru. Ers dechrau pandemig Covid, mae Llywodraeth Cymru ac eraill wedi ystyried y ffenomenon hon gan graffu a gweithio arni o'r newydd.

Mae cyflenwad a chostau tai yn effeithio ar eu hargaeledd o ran prynu ac o ran rhentu yn y tymor hir; materion sy'n mynd y tu hwnt i ardaloedd sydd â chrynodiadau mawr o ail gartrefi.

Gall yr her o ran fforddiadwyedd ac argaeledd hefyd effeithio ar gydbwysedd a chynaliadwyedd cymunedau, ynghyd â bywioldeb y Gymraeg ynddynt fel iaith ffyniannus. Y Gymraeg yw iaith y gymuned yn llawer o'r manau problemus o ran ail gartrefi.

Wrth fynd i'r afael â'r heriau cymhleth, mae Llywodraeth Cymru wedi bod yn glir nad oes un ateb, a bod angen osgoi canlyniadau anfwriadol.

### Dull Gweithredu a Chydgysylltu

Mewn perthynas â'r dull eang o fynd i'r afael â materion cyflenwi, un o'r ffyrdd y mae Llywodraeth Cymru yn mynd i'r afael â'r her hon yw drwy'r ymrwymiad i adeiladu 20,000 o gartrefi carbon isel newydd i'w rhentu yn y sector cymdeithasol; targed sy'n cynnwys cartrefi cymdeithasol i'w rhentu, cartrefi canolradd i'w rhentu a chynlluniau rhanberchnogaeth.

O ran ail gartrefi, yn benodol, gwnaeth y Dr Simon Brooks yn ei adroddiad ym mis Mawrth 2021, *Ail gartrefi: Datblygu polisiau newydd yng Nghymru*, nifer o argymhellion, a dderbyniwyd gan Lywodraeth Cymru. Wedi hynny, rydym wedi cymryd camau gweithredu cydgysylltiedig ac yn parhau i wneud hynny fel rhan o'r 'dull tair elfen'.

Mae'r dull hwnnw, sy'n cynnwys ymyriadau mewn perthynas â newid yn y system; cyfraniad teg drwy drethiant; a chymorth ymarferol i gymunedau, yn golygu gwaith sylweddol ar draws nifer o fuddiannau portffolio.

Mae'r gwaith o arwain a chydlynu gweithgarwch Llywodraeth Cymru yn disgyn o fewn portffolio'r Gweinidog Newid Hinsawdd, ond mae'n perthnasu hefyd gyda buddiannau portffolio eraill yn cynnwys rhai y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol, Gweinidog yr Economi, a Gweinidog y Gymraeg ac Addysg.

Mae Llywodraeth Cymru wedi bod yn glir nad y blaid sy'n llywodraethu yn unig sy'n gyfrifol am yr atebion i'r heriau amrywiol. Mae'r cytundeb cydweithio yn cynnwys ffocws penodol ac mae ymrwymadau ar ail gartrefi, ac mae camau gweithredu yn

cael eu cyd-lunio â Phlaid Cymru. Hefyd, rydym yn parhau i gwrdd â llefarwyr mewn grŵp trawsbleidiol anffurfiol ar ail gartrefi.

## **Ymgynghoriadau ar Gynigion Allweddol**

Mae Llywodraeth Cymru wedi datblygu ystod eang o gynigion polisi ac wedi cynnal nifer o ymgynghoriadau. Ar hyn o bryd, mae'r ymgynghoriadau a ganlyn wedi'u cwblhau:

- Trethi lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanddarpar (wedi dod i ben ar 17 Tachwedd, 2021)
- Y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg; a
- Deddfwriaeth a pholisi cynllunio ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr (y ddau wedi dod i ben ar 22 Chwefror 2022)
- Ail gartrefi: amrywiadau lleol i gyfraddau'r dreth trafodiadau tir (wedi dod i ben ar 28 Mawrth 2022).

Rydym hefyd wedi cwblhau ymgynghoriad technegol ar Orchymyn Ardrethu Annomestig Drafft (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022. Daeth hyn i ben ar 12 Ebrill ac mae'r ymatebion yn cael eu dadansoddi.

Mae pob un o'r ymgynghoriadau a gwblhawyd wedi denu nifer mawr o ymatebion, gan adlewyrchu cryfder y teimlad ar draws y gwahanol fuddiannau. Ar hyn o bryd, mae mwy na 1650 o ymatebion i'r ymgynghoriad cynllunio yn cael eu dadansoddi - gan gydbwysu ystyriaeth ofalus a'r broses derfynol o wneud penderfyniadau a champau gweithredu priodol.

Ymdrinnir â'r ymgynghoriadau isod, ac eithrio'r Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg, gan y bydd Gweinidog y Gymraeg ac Addysg yn darparu tystiolaeth ar y cynllun hwn.

### **Trethi Lleol**

Yn dilyn ymgynghoriad, gwnaeth y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol ddatganiad ar 2 Mawrth ynghylch newidiadau i breimymau'r dreth gyngor a throthwyon ar gyfer llety gwyliau hunanddarpar i'w rhestru ar gyfer ardrethi annomestig.

Cymru yw'r unig wlad yn y DU o hyd i ddarparu pŵer disgrisiwn i awdurdodau lleol i godi preimymau'r dreth gyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor. Mae'r pwerau hynny, sy'n berthnasol ers 2017, wedi galluogi awdurdodau lleol i ddefnyddio'r refeniw a godir i gefnogi'r gwaith o ddatblygu atebion tai fforddiadwy. Gellir ystyried, er enghraifft, fod y refeniw hwn yn gwneud cyfraniad sylweddol i 'Gynllun Gweithredu Tai' pum mlynedd Cyngor Gwynedd.

Mae Cynghorau Gwynedd, Abertawe a Sir Benfro yn defnyddio'r ardoll uchaf ar hyn o bryd o 100% mewn perthynas ag ail gartrefi.

Cadarnhaodd datganiad y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol y bydd y tâl uchaf, o 1 Ebrill 2023, yn codi i uchafswm o 300% a chymeradwywyd y rheoliadau perthnasol ar 22 Mawrth. Mae'r pwerau i ddefnyddio preimwm yn parhau'n ddewisol a mater i awdurdodau unigol yw penderfynu a ddylid defnyddio preimwm ac ar ba lefel. Mae'r

cynnydd i'r tâl uchaf yn galluogi awdurdodau lleol i benderfynu ar lefel sy'n ystyried amgylchiadau lleol gan wneud hynny pan fo'r amser yn briodol iddynt.

Er bod y Dr Brooks yn argymhell bod awdurdodau lleol yn manteisio ar y pŵer disgresiwn hwn, ac i'r lefel uchaf a ganiateir, mae'n benderfyniad cymhleth. Un rheswm a nodwyd gan awdurdodau dros beidio â gwneud hynny yw'r farn y bydd perchnogion ail gartrefi yn ceisio trosglwyddo eu heiddo i'r system ardrethi annomestig. Ar hyn o bryd, mae perchnogion sy'n gweithredu fel darparwyr llety gwyliau tymor byr yn agored i ardrethi yn hytrach na'r dreth gyngor os ydynt yn sicrhau bod eu heiddo ar gael i'w osod am o leiaf 140 o ddiwrnodau mewn cyfnod o ddeuddeg mis ac yn gosod eu heiddo am o leiaf 70 o ddiwrnodau o fewn y deuddeg mis hynny.

Rydym yn bwriadu codi'r trothwyon i'w gwneud yn gliriach bod eiddo sy'n agored i ardrethi annomestig yn gweithredu fel busnesau. Fel busnesau bach eraill, mae'r rhan fwyaf o lety gwyliau'n gymwys ar gyfer Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach, felly nid ydynt yn talu'r dreth gyngor nac ardrethi annomestig. Bydd y dull hwn yn helpu i sicrhau bod perchnogion yn talu swm priodol mewn treth ac yn cyfrannu at yr economi leol.

Yn unol â hynny, cyhoeddodd y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol hefyd, er mwyn i eiddo fod yn agored i ardrethi annomestig yn hytrach na'r dreth gyngor, bydd angen i berchnogion sicrhau bod eu heiddo ar gael am o leiaf 252 o ddiwrnodau y flwyddyn a'u gosod am o leiaf 182 o ddiwrnodau. Mae'r Gorchymyn i weithredu'r newid hwn wedi bod yn destun ymgynghoriad technegol, ac mae'r canlyniadau'n cael eu dadansoddi. Bydd gan y cynnydd y budd cyfun o helpu i sicrhau bod ein cymunedau'n rhai byw (yn hytrach na bod y 'goleuadau wedi'u diffodd' am gyfnodau hir o'r flwyddyn) a'u bod yn elwa ar wariant twristiaeth a gwaith cysylltiedig. Rydym hefyd yn cefnogi Asiantaeth y Swyddfa Brisio i gynyddu'r gwaith o fonitro'r meini prawf gosod a'r dystiolaeth ategol.

Mae Llywodraeth Cymru yn parhau i fod ar flaen y gad o ran y dulliau hyn, o ran y pwerau i osod premiymau, ac o'r trothwyon a'r gwaith o'u monitro.

## **Cynllunio**

Fel y mae y Dr Brooks ac eraill wedi'i gydnabod, nid yw'r mater ail gartrefi yn ffenomenon Cymru gyfran; nid yw chwaith yn un a welir yn aml ar sail siroedd cyfan. Pan fo crynodiadau o ail gartrefi a/neu lety gwyliau tymor byr, gall y rhain achosi heriau o ran cyflenwad tai, newid demograffeg, ac effaith ar ddarpariaeth gwasanaethau a'r Gymraeg. Gallant hefyd gyfrannu at yr economi leol a gwaith. Rhaid i'r cydbwysedd priodol i'w daro adlewyrchu democratiaeth leol ac, yn ei dro, y penderfyniadau y mae pob awdurdod yn teimlo yw'r rhai cywir ar gyfer eu cymunedau.

Mae paradocs yma gan fod Llywodraeth Cymru yn gyfrifol am y system gynllunio yn genedlaethol, felly gwneir deddfwriaeth a pholisi cynllunio ar sail Cymru gyfan. Roedd yr ymgynghoriad cenedlaethol ar ymyriadau cynllunio arfaethedig yn gwahodd safbwyntiau ar newidiadau a allai, pe byddent yn cael eu gweithredu'n lleol,

roi mwy o reolaeth yn nwylo awdurdodau cynllunio lleol – pan fo ganddynt y dystiolaeth ategol angenrheidiol.

Yn fyr, ystyriodd yr ymgynghoriad newidiadau i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 a fyddai, o'u gweithredu, yn creu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd a Llety Gwyliau Tymor Byr. Yn gysylltiedig â hyn, roedd y cynigion yn gofyn am safbwyntiau ar ddiwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 i ganiatáu newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd hynny ledled Cymru heb fod angen caniatâd cynllunio penodol. Byddai awdurdod lleol wedyn yn gallu *datgymhwys*o newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd drwy Gyfarwyddyd Erthygl 4 pe bai ganddo dystiolaeth bod problem a'i fod wedi ystyried ac ymgynghori'n llawn ar ei gynigion.

Gallai hyn arwain at awdurdodau lleol yn gofyn caniatâd cynllunio i newid defnydd i Gartref Eilaidd neu Llety Gwyliau Tymor Byr pan fo'n cynnwys 'newid defnydd sylweddol' i'r defnydd presennol o dir. Byddai modd cymhwysu Cyfarwyddyd ar draws sir neu mewn ardaloedd penodedig yn yr ardal, neu i fath penodol o ddatblygiad. Gallai'r dulliau polisi cynllunio lleol hyn fod yn berthnasol i ddatblygiadau newydd neu newidiadau defnydd.

Byddai gwneud deddfwriaeth alluogi, a chanllawiau ategol, yn ddatblygiad arloesol. Fodd bynnag, byddai hynny'n arbennig o gymhleth, nid heb oblygiadau (i adrannau cynllunio ac i werthwyr/prynwyr) a byddai angen ystyried hynny'n ofalus o ran y camau nesaf a'r broses derfynol o wneud penderfyniadau.

### **Treth Trafodiadau Tir**

Rydym hefyd wedi ymgynghori ar gynyddu cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir mewn ardaloedd lle mae nifer mawr o ail gartrefi a llety gwyliau. Roedd yr ymgynghoriad, a ddaeth i ben ar 28 Mawrth, yn gofyn am safbwyntiau ar faint yr ardaloedd lle gallai amrywiadau lleol gael eu cyflwyno (h.y. ardaloedd awdurdodau lleol cyfan neu gymunedau llai); y dull o nodi'r ardaloedd lle gallai cyfraddau uwch fod yn gymwys; ac a ddylai'r cyfraddau uwch presennol (sy'n berthnasol i *bob* eiddo preswyl ychwanegol) gael eu cynyddu neu a ddylai cyfraddau newydd fod yn gymwys i ail gartrefi a llety gwyliau yn unig. Mae'r ymatebion yn cael eu dadansoddi ar hyn o bryd.

### **Cofrestru Statudol ac/neu Drwyddedu ar gyfer Pob Llety Gwyliau**

Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn bwrw ymlaen â gwaith tuag at ddatblygu cynllun i'w gwneud yn ofynnol i bob llety gwyliau, gan gynnwys llety gwyliau tymor byr, naill ai drwyddedu neu gofrestru. Cynhaliwyd ymarfer cychwynnol i ystyried sefydlu cynllun trwyddedu a/neu gofrestru statudol ar gyfer pob llety gwyliau.

Er nad yw gwaith y contractwr wedi dod i gasgliadau clir ynghylch sut olwg ddylai fod ar gynllun a'r hyn y dylai ei gynnwys, mae'r ymchwil a wnaed yn amlygu nifer o opsiynau sy'n cael eu hystyried ar hyn o bryd.

Yn ogystal â chefnogi meysydd polisi eraill Llywodraeth Cymru megis yr Ardoll Dwristiaeth a'r gwaith ar ail gartrefi, bydd cynllun cofrestru statudol yn sicrhau chwarae teg i bob busnes twristiaeth; yn rhoi sicrwydd ychwanegol i'r rhai sy'n ymweld â Chymru; yn ddull cyfathrebu ac yn rhoi gwybodaeth lawer mwy cadarn am niferoedd a thwf (a allai yn ei dro gefnogi unrhyw benderfyniadau cynllunio sy'n deillio o'r ymgynghoriad a amlinellir uchod).

Mae'n anochel y bydd cynllun statudol yn cymryd peth amser i'w sefydlu. Er hynny, mae Llywodraeth Cymru yn awyddus i brofi ymarferoldeb gan gynnwys systemau, trefniadau monitro a gorfodi, a chostau adnoddau fel rhan o gynllun peilot.

### **Cyfnod Peilot a Gwerthuso**

Un o argymhellion y Dr Brooks oedd bod Llywodraeth Cymru yn treialu newidiadau i'r drefn gynllunio. Cyhoeddwyd ar 23 Tachwedd y byddai cynllun peilot yn Nwyfor yn cael ei ddatblygu gyda Chyngor Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri. Bydd y cynllun peilot yn profi unrhyw bwerau a phenderfyniadau cynllunio newydd y mae'r ddau Awdurdod Cynllunio Lleol yn eu gwneud, ond byddant hefyd yn ceisio gwerthuso, yn annibynnol, effaith gronol penderfyniadau y gellid eu gwneud a'u gweithredu sy'n deillio o'r ymgynghoriadau y cyfeirir atynt uchod. Yn yr un modd, bydd hyn yn gyfle i bartneriaid y cynllun peilot ystyried treialu gwahanol ddefnyddiau o'u pwerau presennol.

Mae dwy swydd benodol, wedi'u lleoli yn Nwyfor wedi eu penodi. Wrth ddatblygu eu gwaith, byddan mewn cysylltiad â'r gymuned, cynnal cynlluniau peilot gyda phartneriaid a'r contractwr fydd yn cynnal gwerthusiad. Mae'r gwaith yn datblygu'n dda gyda partneriaid, gan gynnwys Grŵp Cynefin, i addasu'r cynllun Cymorth Prynu Cymru presennol yn y cynllun peilot – fel ei fod yn bodloni amgylchiadau lleol yn well. Cyhoeddir rhagor o fanylion ynghylch y cwmpas a'r cyllid cyn bo hir.

Eisoed, mae £11m wedi'i neilltuo yn ystod y flwyddyn i gefnogi'r gwaith o adbrynu eiddo gwag mewn cymunedau Cymraeg eu hiaith. Dyfarnwyd £3m i Wynedd, gydag o leiaf £1m o'r swm hwnnw wedi'i glustnodi ar gyfer Dwyfor. Eto, mae cynlluniau'n cael eu datblygu i estyn y cymorth hwnnw, yn ardal y cynllun peilot a thu hwnt iddi, i helpu i sicrhau nad yw adeiladau priodol yn cael eu gadael yn wag, ond eu bod yn hytrach o fudd gwirioneddol i gymunedau.

### **Crynodeb**

Mae hyn oll yn gymhleth iawn, ond mae Llywodraeth Cymru, ynghyd â Phlaid Cymru, yn parhau i wneud cynnydd mawr yn ei dull eang a systemig o fynd i'r afael â'r materion aml-factor hyn sy'n ymwneud ag ail gartrefi yng Nghymru.