Senedd Cymru | Welsh Parliament
Ymchwil y Senedd | Senedd Research

Deiseb: Dylid adolygu'r penderfyniad yn caniatáu i awdurdodau lleol gynyddu premiymau'r dreth gyngor ar ail gartrefi i 300 y cant

Y Pwyllgor Deisebau | 17 Hydref 2022

Cyfeirnod: SR22/3945-1

Rhif y ddeiseb: P-06-1300

Teitl y ddeiseb: Dylid adolygu'r penderfyniad yn caniatáu i awdurdodau lleol gynyddu premiymau'r dreth gyngor ar ail gartrefi i 300 y cant

Geiriad y ddeiseb: Rwy'n pryderu nad yw'r cyfraniad sylweddol y mae perchnogion ail gartrefi yn ei wneud i'r economi leol wedi cael ei ystyried a'i archwilio'n llawn mewn perthynas â'r polisi hwn. Er fy mod yn sylweddoli bod her o ran sicrhau bod tai fforddiadwy ar gael i bobl leol, nid gosod baich ariannol o'r math hwn ar berchnogion ail gartrefi yw'r ateb.

Fel perchnogion ail gartref sy'n treulio pob penwythnos yn ein hail gartref, rydym yn teimlo'n rhan o'r gymuned ac wedi cael croeso cynnes.

Rhagor o fanylion:

Rydym yn gwario ein harian yn lleol pan fyddwn yn ymweld â'r gymuned, gan gynnwys cyflogi pobl leol i adeiladu ein cartref. Ni ellir tanamcangyfrif y cyfraniad y mae perchnogion ail gartrefi yn ei wneud.

Nid oedd llawer o berchnogion ail gartrefi yn ymwybodol o'r ymgynghoriad a gynhaliwyd gan Lywodraeth Cymru, sef yr ymgynghoriad a ddaeth i ben ym mis Tachwedd 2021. Felly, rydym yn teimlo nad yw ein lleisiau a'n pryderon wedi cael eu clywed.

1. Cefndir

Defnyddir y term “ail gartref” fel arfer i gyfeirio at eiddo nad yw'n brif breswylfa i berson ond a ddefnyddir yn achlysurol gan y perchennog, ei deulu a'i ffrindiau. At ddibenion y dreth gyngor, nid yw Adran 12B o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 (“Deddf 1992”), yn cyfeirio at ail gartrefi, ond at anheddau y preswylir ynddynt o bryd i'w gilydd. Mae dau amod y mae'n rhaid eu bodloni er mwyn i annedd gyd-fynd â'r diffiniad hwnnw: ni ellir cael preswylydd parhaol yn yr annedd, a rhaid i'r annedd fod wedi’i dodrefnu'n sylweddol.

Nid oes gwahaniaeth clir bob amser rhwng ail gartrefi a gaiff eu defnyddio gan y perchennog ac ail gartrefi a gaiff eu gosod yn achlysurol neu'n rheolaidd am gyfnodau byr. Weithiau, caiff y term “cartrefi gwyliau” ei ddefnyddio i ddisgrifio’r ddau fath o eiddo. Pan ddefnyddir eiddo i ddarparu llety hunanarlwyo i’w osod am gyfnodau byr, gellir ei gofrestru ar gyfer ardrethi busnes (annomestig) os yw'n bodloni meini prawf penodol. Os caiff ei gofrestru ar gyfer ardrethi busnes, ni fydd angen talu premiwm y dreth gyngor.

Yn ôl data’r dreth gyngor, roedd 23,974 o ail gartrefi yng Nghymru ym mis Ionawr 2022. Mae ail gartrefi wedi'u gwasgaru’n anwastad ar draws Cymru, a’r cartrefi hyn yw cyfran gymharol uchel o’r stoc tai mewn ardaloedd gwyliau poblogaidd, fel Gwynedd, Ynys Môn a Sir Benfro.

Mae ymgyrchwyr yn dadlau bod lledaeniad ail gartrefi yn cyfrannu’n fawr at yr argyfwng tai mewn ardaloedd gwledig ac arfordirol, gan fod prynu ail gartrefi’n cyfyngu ar y stoc tai lleol. Mae pryderon hefyd ynghylch effeithiau ail gartrefi ar gynaliadwyedd cymunedau, gan na all pobl leol fforddio prynu tŷ yn eu cymunedau eu hunain a gall busnesau a gwasanaethau lleol gael eu gorfodi i gau oherwydd eu bod yn colli refeniw rheolaidd. Mae poblogrwydd ail gartrefi mewn ardaloedd sydd, i raddau helaeth, yn Gymraeg eu hiaith hefyd wedi arwain at bryderon am barhad y Gymraeg yn y bröydd traddodiadol.

Fodd bynnag, mae ail gartrefi yn fater cymhleth. Mae rhanddeiliaid yn y sector twristiaeth a lletygarwch yn cyfeirio at bwysigrwydd ail gartrefi yng nghyd-destun cynnal yr economi ymwelwyr yng Ngorllewin a Gogledd-orllewin Cymru. Mae eraill wedi rhybuddio rhag priodoli’r problemau uchod yn llwyr i ail gartrefi, gan ddadlau, yn hytrach, y dylid cynnal mwy o ymchwil cyn pasio deddfwriaeth.

Mae Llywodraeth Cymru wedi addo mynd i'r afael â'r argyfwng ail gartrefi yng Nghymru fel rhan o Gytundeb Cydweithio 2021 rhyngddi hi a Phlaid Cymru.

2. Y camau a gymerwyd gan Lywodraeth Cymru

Ym mis Mawrth 2021, cyhoeddodd Dr Simon Brookes adroddiad, sef *Ail gartrefi: datblygu polisïau newydd yng Nghymru*. Roedd Llywodraeth Cymru wedi gofyn i Dr Brooks edrych ar faterion polisi yn ymwneud ag ail gartrefi. Un o argymhellion Dr Brooks oedd y dylai'r awdurdodau lleol hynny sydd o'r farn bod ail gartrefi'n "broblem gymdeithasol ddifrifol" godi'r premiwm treth gyngor uchaf.

Ym mis Gorffennaf 2021, cyhoeddodd y Gweinidog Newid Hinsawdd y byddai Llywodraeth Cymru yn mabwysiadu 'dull tair elfen' i fynd i'r afael â'r argyfwng ail gartrefi. Byddai hyn yn canolbwyntio ar y cyflenwad tai, trethiant a diwygio'r gyfraith gynllunio.

O dan *Ddeddf Tai (Cymru) 2014* ("Deddf 2014"), caniatawyd i awdurdodau lleol godi premiwm Treth Gyngor o hyd at 100% ar ail gartrefi, a daeth y mesur i rym ar 1 Ebrill 2017. Ym mis Mawrth 2022, yn dilyn ymgynghoriad, cyflwynodd Llywodraeth Cymru Reoliadau'r Dreth Gyngor (Anheddau Gwag Hirdymor ac Anheddau a Feddiennir yn Gyfnodol) (Cymru) 2022, a oedd yn cynyddu uchafswm y premiwm y gellid ei godi ar ail gartrefi i 300%. Daw hyn i rym ar 1 Ebrill 2023. Mae crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad i'w gweld yma.

Gall awdurdodau lleol benderfynu a ydynt am godi premiwm ai peidio a gallant hefyd bennu maint y premiwn. O'r naw cyngor sy'n codi premiwm ar ail gartrefi ar hyn o bryd, dim ond tri sy'n codi'r premiwm llawn (100%) ar gyfer blwyddyn dreth 2022-23: Gwynedd, Sir Benfro ac Abertawe.

Ynghyd â'r cynnydd yn uchafswm premiwm y dreth gyngor, cyflwynwyd deddfwriaeth ategol yn cynyddu nifer y diwrnodau y mae'n rhaid i eiddo gael ei osod i fod yn gymwys i dalu ardrethi busnes. Dywedodd y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol fod y mesur ategol hwn wedi'i gynllunio i sicrhau bod ardrethi busnes yn cael eu cymhwyso dim ond i 'fusnesau dilys sy'n gwneud cyfraniad mwy sylweddol at yr economi leol nag sy'n ofynnol yn ôl y meini prawf presennol' a, drwy hynny, atal perchnogion ail gartrefi rhag cofrestru eu heiddo fel eiddo i'w osod am gyfnod byr er mwyn osgoi talu'r premiwm newydd.

Mae'r Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol wedi ysgrifennu at Gadeirydd y Pwyllgor Deisebau i ymateb i'r ddeiseb hon. Yn ei llythyr, amlinellodd y Gweinidog y cyfleoedd roedd rhanddeiliaid wedi'u cael i gyfrannu at y broses ymgynghori ar

ddiwygio treth. Pwysleisiodd hefyd fod y penderfyniad i godi'r premiwm llawn o 300% yn nwylo'r awdurdodau lleol unigol yn llwyr.

3. Y camau a gymerwyd gan Senedd Cymru

Cynhaliodd y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai gyfarfod â rhanddeiliaid ar 9 Mawrth 2022 fel rhan o'i ymchwiliad i'r hyn roedd Llywodraeth Cymru yn ei wneud ynghylch ail gartrefi. Y premiwm o 300% oedd y prif fater a drafodwyd.

Yn dilyn ei ymchwiliad, cynhyrchodd y Pwyllgor adroddiad yn asesu ymateb Llywodraeth Cymru i'r argyfwng ail gartrefi a'r corff o dystiolaeth a oedd ar gael i'r rhai oedd yn datblygu polisïau. Cyhoeddwyd yr adroddiad ym mis Tachwedd 2022 a chafodd ei drafod yn y Cyfarfod Llawn ar 5 Hydref.

Trafodwyd *Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Anheddau Gwag Hirdymor ac Anheddau a Feddiennir yn Gyfnodol) (Cymru) 2022* gan y Senedd ar 22 Mawrth 2022 ac fe'u derbyniwyd.

Mae adroddiad y Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad mewn perthynas â'r rheoliadau hyn i'w weld yma.

> Gwneir pob ymdrech i sicrhau bod y wybodaeth yn y papur briffio hwn yn gywir adeg ei gyhoeddi. Dylai darllenwyr fod yn ymwybodol nad yw'r papurau briffio hyn yn cael eu diweddaru o reidrwydd na'u diwygio fel arall i adlewyrchu newidiadau dilynol.