Senedd Cymru | Welsh Parliament
Ymchwil y Senedd | Senedd Research

Deiseb: Dylid caniatáu eithriadau i'r rheol deiliadaeth 182 diwrnod

Y Pwyllgor Deisebau | 9 Ionawr 2023
Petitions Committee | 9 January 2023

Cyfeirnod: SR22/4475-4

Rhif y ddeiseb: P-06-1313

Teitl y ddeiseb: Dylid caniatáu eithriadau i'r rheol deiliadaeth 182 diwrnod i leihau niwed i fusnesau hunanddarpar dilys yng Nghymru

Geiriad y ddeiseb: Bydd y Cymdeithasau Masnach sy'n cynrychioli busnesau hunanddarpar dilys yng Nghymru (Cynghrair Twristiaeth Cymru, UK Hospitality Cymru a Changen PASC UK yng Nghymru) yn cwrdd â Llywodraeth Cymru â'r bwriad o gytuno ar fesurau lliniaru i leihau'r niwed yn sgil cyflwyno'r rheol deiliadaeth 182 diwrnod i fusnesau hunanddarpar dilys sy'n eiddo i bobl yng Nghymru. Nid ail gartrefi na llety achlysurol yw'r rhain. Mae dros 30 y cant o'r busnesau hyn wedi dweud y bydd yn rhaid iddynt gau neu gael eu gwerthu heb yr eithriadau hyn.

Y corff o dystiolaeth am y niwed: https://www.pascuk.co.uk/wales-182-days-reports/

PRIF OFYNION

- Peidio â dechrau cyfri'r diwrnodau o 22 Ebrill, h.y. yn ôl-weithredol.
- Proses apelio

EITHRIADAU

- Llety sy'n destun cyfyngiadau drwy'r broses caniatâd cynllunio
- Llety sydd o fewn cwrtil prif breswylfa

- Gadael i unedau lluosog ar un safle nodi'r cyfartaledd ar gyfer deiliadaeth ar draws yr holl unedau.
- Os nad yw'r unedau yn stoc dai a dynnwyd oddi ar y farchnad ond y gellir profi drwy gofnodion cynllunio a rheoli adeiladu y cawsant eu creu o adeiladau masnachol neu amaethyddol gwag neu arallgyfeirio ar ffermydd.
- Os yw'r eiddo'n cael ei redeg gan elusen
- Dylai wythnosau a roddir gan berchnogion i elusennau gyfrif tuag at ddiwrnodau dan ddeiliadaeth.
- Os yw eich busnes llety tymor byr yn destun TAW
- Adolygu'r 182 diwrnod os bydd dirwasgiad swyddogol yng Nghymru, pandemig neu os gorfodir safleoedd i gau yn lleol.
- Cyfnod gras i fusnesau newydd

HEPGORIADAU

Ystyried nifer y diwrnodau a gymerir i wneud atgyweiriadau/gwelliannau i eiddo neu gyfnodau o salwch neu gyfrifoldebau gofalu

1. Cefndir

Cafodd *Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diwygio'r Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022* (y Gorchymyn) ei osod gerbron y Senedd ar 24 Mai 2022. Daeth i rym ar 14 Mehefin 2022 a bydd yn cael effaith ymarferol o 1 Ebrill 2023.

Mae'r Gorchymyn yn diwygio adran 66 o *Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988 (Deddf 1988)* sy'n diffinio eiddo domestig at ddibenion Rhan 3 (ardrethu annomestig) o'r Ddeddf honno. Mae adran 66(2BB) o Ddeddf 1988 yn nodi pryd na ddylai adeiladau, neu rannau hunangynhwysol o adeiladau, sy'n cael eu gosod yn fasnachol am gyfnodau byr fel llety hunanarlwyo, gael eu hystyried yn eiddo domestig.

Mae'r Gorchymyn yn cynyddu nifer y diwrnodau y mae'n rhaid i eiddo gael ei osod o 70 o ddiwrnodau o leiaf i 182 o leiaf o ddiwrnodau er mwyn cael ei ddosbarthu fel eiddo annomestig yn y 12 mis cyn asesu. Mae'r Gorchymyn hefyd yn cynyddu nifer y diwrnodau y mae'n rhaid i eiddo fod ar gael i'w osod (yn y flwyddyn flaenorol) ac y bwriedir iddo fod ar gael i'w osod (yn y flwyddyn ganlynol) o 140 o ddiwrnodau neu fwy i 252 o ddiwrnodau neu fwy. Bydd eiddo hunanddarpar nad yw'n bodloni'r meini prawf newydd yn cael ei ddosbarthu fel eiddo domestig a

bydd yn atebol i dalu'r dreth gyngor ac unrhyw bremiwm cymwys. Mae'r Gorchymyn yn cynnwys darpariaethau trosiannol felly bydd unrhyw eiddo a asesir cyn 1 Ebrill 2023 yn ddarostyngedig i'r meini prawf presennol.

2. Camau gan Lywodraeth Cymru

Mae newid diffiniad eiddo domestig yn rhan o gyfres ehangach o newidiadau deddfwriaethol a newidiadau polisi sy'n ymwneud ag effaith ail gartrefi a gosod tai tymor byr sydd wedi'u gwneud ers dechrau'r Chweched Senedd. Mae dull tair elfen Llywodraeth Cymru er mwyn mynd i'r afael ag effaith ail gartrefi yn canolbwyntio ar **gefnogaeth** i bobl leol; y **fframwaith rheoleiddio** (gan gynnwys y system gynllunio); a hefyd sicrhau bod perchnogion eiddo yn gwneud **cyfraniad tecach** drwy systemau treth lleol a chenedlaethol. Yn ogystal â hynny, cynhaliwyd ymgynghoriad ar Gynllun Tai Cymunedau Cymraeg er mwyn cefnogi a diogelu cymunedau Cymraeg eu hiaith.

Mae ymateb y Gweinidog i'r ddeiseb yn nodi bod y trothwyon gosod yn gymwys yn genedlaethol ac yn gyson am eu bod yn diffinio agwedd allweddol ar y system, sef a yw eiddo'n cael ei drin fel annedd ddomestig neu lety gwyliau annomestig at ddibenion treth leol ac, yn ei dro, a yw'n atebol am y dreth gyngor neu drethi annomestig. Mae agweddau eraill ar y system dreth leol, fel pwerau i awdurdodau lleol unigol gymhwyso gostyngiadau, rhyddhad neu bremiwm, yn caniatáu i'r system gael ei theilwra i amgylchiadau lleol. Mae'r Gweinidog yn nodi:

> "I have explained this to the petitioners and their subsequent correspondence has focussed the request on exceptions from a council tax premium, where a property does not meet the letting criteria and is classified as domestic. Some self-catering properties are restricted by planning conditions preventing permanent occupation as someone's main residence. An exception from a council tax premium is already provided for one type of planning condition and I am exploring whether an exception should apply to other planning conditions. My intention is that any necessary changes are brought into effect from 1 April 2023, alongside the increased thresholds. It is important that statutory exceptions are clearly definable in legislation and would be appropriate in all circumstances where they apply. Planning conditions satisfy those requirements as they have their own legislative basis and, where they apply, would limit the options of property owners in a consistent way.

> I will also be issuing revised guidance to local authorities on additional options that are available to them if self-catering properties restricted by planning conditions do not meet the thresholds. These options include discretion to reduce standard rate of council tax liability for certain properties, where considered appropriate by the local authority. Local authorities may apply this discretion to particular properties or to classes of property. Authorities could use this discretion, for example, to support operators in particular circumstances or facing particular challenges."

Fe wnaeth Llywodraeth Cymru ymgynghori ar Reoliadau drafft y Dreth Gyngor (Eithriadau rhag Symiau Uwch) (Cymru) (Diwygio) 2023 ('y Rheoliadau drafft') a'r canllawiau drafft ar gyfer awdurdodau lleol y soniwyd amdanynt uchod rhwng 11 Tachwedd a 22 Rhagfyr 2022.

Mae'r Rheoliadau drafft yn ymestyn dosbarth 6 o'r eithriadau i'r premiymau treth gyngor i ychwanegu eiddo sy'n ddarostyngedig i amod cynllunio sy'n pennu mai dim ond ar gyfer llety gwyliau tymor byr y gellir defnyddio annedd, neu sy'n atal defnyddio'r eiddo fel unig breswylfa neu brif breswylfa person. Byddai eiddo o'r fath yn dod yn atebol am dreth gyngor ar y raddfa safonol os nad ydyn nhw'n bodloni'r meini prawf gosod ar gyfer cael eu diffinio fel eiddo annomestig ond doedd dim modd codi premiwm arnyn nhw.

3. Camau gweithredu Senedd Cymru

Ar 6 Gorffennaf 2022, trafododd y Senedd gynnig yn enw Tom Giffard AS (Ceidwadwyr) i ddirymu *Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diwygio'r Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022*. Yn y ddadl, dywedodd Mr Giffard y byddai'r cynnydd yn y trothwyon yn "... effeithio'n niweidiol iawn ar allu busnesau i weithredu yng Nghymru ac yn niweidio ein heconomi, gyda llawer o fusnesau'n cael eu gorfodi i gau." Hefyd, tynnodd sylw at bryderon am y newidiadau o fewn y sector.

Ar gyfer Plaid Cymru, dywedodd Mabon ap Gwynfor AS:

> ... rhaid peidio ag edrych ar y polisi 182 niwrnod ar ei ben ei hun. Mae'r polisi yma o 182 niwrnod yn rhan o becyn ehangach—yn yr achos yma'n benodol, y cyhoeddiad ddydd Llun am gyflwyno cyfundrefn drwyddedu statudol newydd i letyau gwyliau.

Yn ymateb ar ran Llywodraeth Cymru, dywedodd Rebecca Evans AS, y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol:

> ... rwy'n cydnabod y gallai'r meini prawf cryfach fod yn heriol i rai gweithredwyr, ond mae'n bwysig cydnabod bod tystiolaeth yn dangos bod defnydd cyfartalog eiddo hunanddarpar yn fwy na 50 y cant dros y tair blynedd cyn y pandemig. Felly, mae llawer o weithredwyr ym mhob rhan o Gymru eisoes yn bodloni'r meini prawf newydd. A chredaf ei bod yn rhesymol disgwyl i fusnesau fabwysiadu model gweithredu sy'n gwneud y defnydd gorau o'u heiddo a'r budd a ddaw yn ei sgil i gymunedau lleol.

Gwrthodwyd y cynnig i ddirymu'r Gorchymyn o 35 o bleidleisiau yn erbyn 14.

Ym mis Mehefin 2022, cyhoeddodd Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai y Senedd gyfres o argymhellion yn dilyn ei ymchwiliad i ail gartrefi. Nododd y Pwyllgor fod y gofynion gosod cynyddol ar gyfer llety hunanddarpar yn mynd ymhellach nag y mae llawer o'r ymatebwyr i ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ei hun wedi'i awgrymu.

Ym mis Gorffennaf 2022, cyhoeddodd Pwyllgor yr Economi, Masnach a Materion Gwledig y Senedd adroddiad, *Codi'r bar: Sicrhau dyfodol y sectorau lletygarwch, twristiaeth a manwerthu*, a oedd yn cynnwys argymhelliad i Lywodraeth Cymru nodi'r rhesymeg tu ôl i'r rheol 182 diwrnod. Mae ymateb Llywodraeth Cymru ar gael yma. Cynhaliwyd dadl ar adroddiad y Pwyllgor yn y Senedd ar 9 Tachwedd, ac mae'r trawsgrifiad ar gael 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.