

## Trethi lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanddarpar

### Ffurflen Ymateb i'r Ymgynghoriad

Eich enw: Aled Roberts

Sefydliad (os yw'n berthnasol): Comisiynydd y Gymraeg

E-bost: post@cyg-wlc.cymru

Mae'n bosibl y caiff ymatebion i ymgynghoriadau eu cyhoeddi. Er mwyn sicrhau bod eich ymateb yn aros yn ddiennw (gan gynnwys cyfeiriadau e-bost) ticiwch y blwch.

#### Cwestiwn 1

Pa mor effeithiol y mae'r defnydd o bremiymau wedi bod o ran mynd i'r afael â materion tai?

Sylw:

I ddechrau, hoffem bwysleisio ein bod yn gwerthfawrogi'r cyfle i ymateb i'r ymgynghoriad hwn a'n bod yn gwneud hynny oherwydd ein dymuniad i weld camau yn cael eu cymryd i ymateb i broblem ail gartrefi a'u heffaith ar gymunedau Cymraeg. Nid ydym yn arbenigo yn y maes trethi, ond rydym yn ystyried bod canfyddiadau perthnasol yn adroddiad Simon Brooks, *Ail Gartrefi: Datblygu polisiau newydd yng Nghymru* (2021), ac adroddiad Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* (2020). Rydym yn ymateb yng nghyd-destun yr adroddiadau hynny.

Mae adroddiad Brooks yn cyfeirio at honiad mai canlyniad cyflwyno premiwm treth cyngor ar ail gartrefi yw cynnydd mewn eiddo yn cael ei drosglwyddo o restr y dreth cyngor i'r rhestr ardrethi annomestig. Cyflwynir tystiolaeth o hyn yn adroddiad Ynys Môn a Gwynedd. Fel y nodir yn y ddogfen ymgynghori, cyfyngedig yw'r dystiolaeth am effeithiolrwydd addasiadau i drethi lleol ar y farchnad dai.

Noda'r ddogfen ymgynghori bod y premiymau wedi galluogi awdurdodau lleol i gasglu miliynau o bunnau mewn treth cyngor ychwanegol a bod Llywodraeth Cymru wedi annog awdurdodau i ddefnyddio'r incwm hwnnw i fynd i'r afael â phroblemau sy'n effeithio ar y cyflenwad o dai fforddiadwy. Golyga hyn ei fod yn bwysig sicrhau fod yr awdurdodau lleol lle ystyrir ail gartrefi yn broblem yn defnyddio eu grymoedd trethiannol yn llawn.

#### Cwestiwn 2

Sut y gallai awdurdodau lleol wneud y defnydd gorau o bremiymau er mwyn helpu i sicrhau bod eiddo gwag neu eiddo nas defnyddir ddigon yn cael ei ddefnyddio unwaith eto er mwyn gwella'r cyflenwad o dai a chynaliadwyedd cymunedau lleol?

Sylw:

Dylai awdurdodau lleol ystyried defnyddio'r incwm a ddaw trwy'r premiwm i brynu eiddo gwag a chynyddu darpariaeth tai fforddiadwy gyda chyfyngiadau lleol pan fo'n briodol. Un ffordd o wneud hynny fyddai drwy gydweithio gyda darparwyr tai cymdeithasol.

### **Cwestiwn 3**

A oes gennych farn ynglŷn â sut y dylid defnyddio arian a godir drwy'r premiwm? Er enghraifft, a ddylai fod yn ofynnol i awdurdodau lleol fod yn fwy tryloyw ynghylch y ffordd y mae arian a godwyd drwy'r premiwm wedi'i wario?

Sylw:

Dylai fod yn ofynnol i awdurdodau lleol ddatgan sut maent yn gwario'r arian a godir trwy'r premiwm, er mwyn cyfiawnhau'r dreth uwch hon. Gellid defnyddio'r arian i wella tai yn y sir yn gyffredinol, er enghraifft trwy gynnig grantiau i bobl wella eu tai mewn ffordd penodol. Un ffordd o wneud hynny fyddai gwella effeithlonrwydd ynni tai, fel y nodir yn adroddiad Ynys Môn a Gwynedd. Mae'r un adroddiad yn cyfeirio at bosibiliadau eraill megis eithriadau a gostyngiadau ar drethi er mwyn galluogi pobl i gael mynediad i'w cartref cyntaf, grantiau ar gyfer busnesau bach a chanolig ac entrepreneuriaid, a chynlluniau iaith. Dylid ystyried cyflwyno mentrau i hyrwyddo'r Gymraeg ym mhob ardal lle codir premiwm. Mae'r rhain i gyd yn gynlluniau cadarnhaol a dylid rhoi cyhoeddusrwydd iddynt er mwyn rhoi gwybod i'r cyhoedd os ydynt yn cael eu gweithredu.

### **Cwestiwn 4**

A yw'r uchafswm premiwm uchaf, sef 100%, yn briodol? Os nad ydyw, beth fyddai'n briodol ac yn deg, yn eich barn chi?

Ydynt

Nac ydynt

Sylw:

Mae angen rheoli nifer a chanran yr ail gartrefi mewn rhai ardaloedd o Gymru. Mae'r effaith yn sylweddol mewn rhai siroedd ac anogwn y Llywodraeth i gynnal trafodaethau gyda'r awdurdodau lleol perthnasol. Problem ranbarthol a lleol yw nifer yr ail gartrefi, yn hytrach na phroblem genedlaethol, ac mae'n rhesymol bod y Llywodraeth yn trafod a chreu polisiau sy'n ystyriol o hynny.

### **Cwestiwn 5**

Pe bai uchafswm premiwm uwch yn cael ei gynnig, a ddylid ei gyflwyno'n raddol?

Ydw

X

Nac ydw

Sylw:

Petai tystiolaeth yn dangos y byddai o fudd cynnig uchafswm uwch, byddai'n briodol cynnal ymgynghoriad ar y cynnig a chaniatáu 12 mis cyn i'r premiwm uwch ddod i rym, fel y gwneir yn achos unrhyw newidiadau premiwm ar hyn o bryd.

### **Cwestiwn 6**

Beth yw effeithiau, cadarnhaol a negyddol, lety hunanddarpar, yn eich barn chi?

Sylw:

Fel y nodir yn adroddiadau Brooks ac Ynys Môn a Gwynedd, gall llety hunanddarpar fod yn fwy buddiol i'r economi leol nag ail gartrefi, gan ei fod yn debygol o ddenu ymwelwyr newydd a fydd yn gwario yn lleol. Gall y math hwn o lety fod yn ffynhonnell incwm lleol pwysig, a phwysleisia adroddiad Ynys Môn a Gwynedd bod hyn yn arbennig o wir pan mai pobl leol yw'r perchnogion. Mantais arall llety hunanddarpar, yn ôl yr un adroddiad, yw ei botensial fel ffynhonnell incwm ychwanegol ar gyfer teuluoedd ffermio, sy'n arallgyfeirio trwy ddarparu llety ar eu tir er mwyn diogelu dyfodol eu busnes.

Rhestrir nifer o effeithiau negyddol yn adroddiad Ynys Môn a Gwynedd. Mae'r rhain yn cynnwys ddiffyg cyflenwad tai i gwrdd â'r angen lleol, effaith ar wasanaethau lleol ac ysgolion, diffyg cefnogaeth i gyfleusterau cymunedol, cyfleoedd gwaith tymhorol a chynnydd mewn prisiau tai sy'n rhoi pobl leol dan anfantais.

### **Cwestiwn 7**

Beth yw eich barn am y meini prawf a'r trothwyon presennol ar gyfer diffinio eiddo fel llety hunanddarpar y mae'n rhaid talu ardrethi annomestig arno?

Sylw:

Mae'r trothwyon yn ymddangos yn isel. Maent yn gofyn bod eiddo ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanddarpar am gyfnodau byr sy'n dod i gyfanswm o 140 diwrnod mewn 12 mis. Golyga hyn lai na hanner blwyddyn. Rhaid i'r cyfnodau byr ddod i gyfanswm o 70 diwrnod o leiaf o fewn 12 mis, sy'n llai na chwarter blwyddyn.

### **Cwestiwn 8**

Yn eich barn chi, a ddylid newid y trothwyon ar gyfer llety hunanddarpar ac, os felly, pam?

Ydw

X

Nac ydw



Sylw:

Dylid codi'r trothwyon er mwyn sicrhau mai er budd masnachol yn bennaf, yn hytrach nag at ddefnydd personol, y mae eiddo sy'n gymwys i gael ei gynnwys ar y rhestr ardrethi annomestig.

### **Cwestiwn 9**

Pe bai trothwyon llety hunanddarpar yn cael eu newid, beth ddylai'r trothwyon newydd fod, yn eich barn chi?

Sylw:

Dylai'r trothwyon godi fel bod rhaid i eiddo gael ei gynnig ar osod, a'i fod yn cael ei osod yn fasnachol, am gyfnodau sy'n adlewyrchu bwriad o ddifrif i gynnal yr eiddo fel busnes. Gellid rhoi'r grym i awdurdodau lleol benderfynu ar y trothwyon yn ôl y cyddestun lleol, yn seiliedig ar ganllawiau gan y Llywodraeth. Dylid defnyddio tystiolaeth o'r diwydiant lletygarwch i bennu cyfnod gosod addas ar gyfer defnydd masnachol yn bennaf.

### **Cwestiwn 10**

Beth yw eich barn am gymhwysedd llety hunanddarpar i gael Rhyddhad Ardrethi i Fusnesau Bach?

Sylw:

Mae adroddiad Brooks yn gofyn i'r Llywodraeth ystyried o ddifrif y cam o eithrio llety hunanddarpar o gael rhyddhad ardrethi busnesau bach. Mae'n ategu'r un alwad yn adroddiad Ynys Môn a Gwynedd, sydd hefyd yn cynnig y posibiliad o wahardd llety gwyliau tymor byr rhag cymhwyso yn eiddo busnes. Byddai hynny'n sicrhau y byddai'r perchnogion yn talu treth cyngor ar yr eiddo.

Dewis arall fyddai gosod treth neilltuol ar eiddo sy'n llety hunanddarpar. Gellid ystyried cyfradd dreth benodol ar gyfer perchnogion llety hunanddarpar sy'n byw yn yr un sir â'r llety gan fod eu hincwm yn cefnogi'r economi leol, fel y nodwyd yn adroddiad Ynys Môn a Gwynedd. (Gweler ateb Cwestiwn 6) Gellid ystyried cyfradd uwch ar gyfer perchnogion nad ydynt yn byw o fewn y sir, yn enwedig mewn ardaloedd lle ystyrir ail gartrefi yn broblem.

Dylid ystyried hefyd gynnig adroddiad Ynys Môn a Gwynedd y gall y Llywodraeth dargedu cymorth at eiddo sydd wedi ei ddatblygu'n iawn yn rhan o'r diwydiant twristiaeth. Cyfeirir yn yr achos yma at eiddo sydd wedi cael caniatâd cynllunio er mwyn ei drosi o eiddo preswyl i lety gwyliau tymor byr. Cynigia'r adroddiad na ddylid ystyried llety o'r math yng nghyd-destun ardrethi busnesau bach oni bai fod yr eiddo wedi derbyn caniatâd cynllunio i newid ei ddefnydd.

### **Cwestiwn 11**

A ydych yn credu y gellid defnyddio'r system drethu leol mewn unrhyw ffyrdd eraill i gefnogi cynaliadwyedd ein cymunedau?

Ydw

Nac ydw

Sylw:

Dylid ystyried ychwanegu cyfradd bellach at y dreth trafodiadau tir yn achos ail eiddo, yn dibynnu ar amgylchiadau lleol.

Cyflwynir dadl yn adroddiad Ynys Môn a Gwynedd dros gyflwyno treth twristiaeth er budd trigolion lleol ac ymwelwyr, trwy ddarparu cyllid ychwanegol i awdurdodau lleol i fuddsoddi yn eu hardal. Dylid ystyried y dewis hwn hefyd.

### **Cwestiwn 12**

Hoffem gael eich barn ar unrhyw effeithiau y byddai'r cynigion hyn yn eu cael ar y Gymraeg, yn enwedig ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac ar sicrhau na chaiff y Gymraeg ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg.

Beth fyddai'r effeithiau yn eich barn chi? Sut y gellid cynyddu effeithiau cadarnhaol, neu leihau effeithiau negyddol?

Sylw:

Mae canran a nifer uchel iawn o ail gartrefi mewn rhannau o Gymru, ac mae'r ardaloedd hynny yn cyd-fynd i raddau helaeth gydag ardaloedd ble mae'r dwysedd uchaf o siaradwyr Cymraeg. Mae ail gartrefi yn eu hanfod yn wag am gyfnodau hir o'r flwyddyn ac felly yn gallu cael effaith niweidiol ar hyfywedd cymunedol.

Mae adroddiad Ynys Môn a Gwynedd yn adnabod cysylltiad rhwng canrannau uwch o gartrefi gwyliau a chanrannau is o siaradwyr Cymraeg mewn ardaloedd penodol, oherwydd lleihad yn nifer y tai sydd ar gael ar gyfer pobl leol. Petai newidiadau i'r system drethu lleol yn arwain at leihau nifer y tai a drosir yn ail gartrefi neu yn llety hunanddarpar, a phetai hyn yn golygu bod mwy o bobl leol yn gallu rhentu neu brynu'r tai hynny, gallai gael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg.

Dylid pwysleisio y byddai hyn yn digwydd dim ond petai'r newidiadau yn cynorthwyo pobl leol i aros yn lleol. Mae adroddiad Brooks yn rhybuddio am berygl ail gartrefi yn troi yn brif gartrefi i breswylwyr parhaol cefnog o'r tu allan i'r gymuned, gan wanhau sefyllfa'r Gymraeg yn yr ardal pe na bai modd i bobl leol brynu neu rentu'r eiddo. Oherwydd hyn, mae'n dadlau o blaid polisi cyhoeddus i sefydlogi nifer yr ail gartrefi yn y cymunedau maent yn effeithio arnynt, neu leihau nifer yr ail gartrefi yn raddol.

### **Cwestiwn 13**

Esboniwch hefyd sut, yn eich barn chi, y gallai'r dull polisi arfaethedig gael ei lunio neu ei newid er mwyn sicrhau effeithiau cadarnhaol neu effeithiau cadarnhaol cynyddol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg, ac er mwn sicrhau na fydd effeithiau andwyol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.

Sylw:

Gweler ateb Cwestiwn 12. Gweler hefyd ateb Cwestiwn 3 uchod, sy'n cyfeirio at ariannu mentrau i hyrwyddo'r Gymraeg gydag arian a godir trwy'r premiwm treth cyngor. Gellid ystyried sefydlu cynlluniau tebyg gydag incwm unrhyw drethi amgen a osodir ar lety hunanddarpar, er enghraifft.

#### **Cwestiwn 14**

Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os oes gennych unrhyw bwyntiau cysylltiedig nad ydym wedi ymdrin â hwy'n benodol, defnyddiwch y lle hwn i'w cofnodi.

Sylw:

Problem ranbarthol a lleol yw ail gartrefi yng Nghymru, felly dylid sicrhau bod polisiâu trethu yn ymateb i anghenion lleol a chyd-destun neilltuol ail gartrefi a llety hunanddarpar mewn ardaloedd penodol.

Er mwyn cynorthwyo gydag asesu'r cyd-destun ym mhob ardal, dylid ystyried pennu trothwy ar gyfer canran yr ail gartrefi a'r llety hunanddarpar sy'n dderbyniol o safbwynt cynaliadwyedd cymunedol. Gellir cymharu hyn â sefyllfa tai amlfeddiannaeth. Eisoed, gall awdurdodau lleol osod trothwy ar gyfer canran y math hwn o eiddo yn eu hardal. Nodir yn adroddiad Ynys Môn a Gwynedd, er enghraifft, mai 10% yw'r trothwy yn rhan fwyaf y ddwy sir.