



John Griffiths AS
Cadeirydd
Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

SeneddTai@senedd.cymru

14 Ionawr 2022

Annwyl Mr Griffiths,

Ymchwiliad i ail gartrefi

Diolch yn fawr am y cyfle i gymryd rhan yn yr ymchwiliad uchod. Mewn llythyr gan fy swyddfa at y Pwyllgor dyddiedig 16 Gorffennaf 2021 mynegwyd ein pryder mawr am yr argyfwng ail dai mewn nifer o gymunedau Cymraeg ar draws Cymru. Rydym yn falch o weld y Pwyllgor yn mynd i'r afael â'r mater mor fuan yn ei raglen waith.

Testun cyntaf yr ymchwiliad yw adroddiad Simon Brooks, *Ail gartrefi: Datblygu polisiâu newydd yng Nghymru*, ac ymateb Llywodraeth Cymru i'w argymhellion.

Ers cyhoeddi adroddiad Brooks ym mis Mawrth 2021 mae'r Llywodraeth wedi cyhoeddi pedwar ymgynghoriad perthnasol:

1. Trethi lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanddarpar
2. Deddfwriaeth a pholisi cynllunio ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr
3. Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg
4. Amrywiadau lleol i gyfraddau'r dreth trafodiadau tir ar gyfer ail gartrefi, llety gwyliau tymor byr ac eiddo preswyl ychwanegol arall o bosib

Mae fy swyddfa wedi ymateb i'r ymgynghoriad cyntaf a bwriadwn ymateb i'r tri arall hefyd. Wrth ystyried yr ymgynghoriadau hyn, daw yn amlwg eu bod gyda'i gilydd yn ymateb i'r holl argymhellion a wnaeth Brooks.

Comisiynydd y Gymraeg
Siambrau'r Farchnad
5-7 Heol Eglwys Fair
Caerdydd CF10 1AT

0345 6033 221
post@comisiynyddygyymraeg.cymru
Croesewir gohebiaeth yn y Gymraeg a'r Saesneg

comisiynyddygyymraeg.cymru

Welsh Language Commissioner
Market Chambers
5-7 St Mary Street
Cardiff CF10 1AT

0345 6033 221
post@welshlanguagecommissioner.wales
Correspondence welcomed in Welsh and English

welshlanguagecommissioner.wales

Mae pob ymgynghoriad yn ymateb i **Argymhelliad 1** – datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus. Mae pob un yn gosod cyd-destun lleol ar gyfer y newidiadau a awgrymir. Gellid dadlau eu bod hefyd yn ymateb i **Argymhelliad 4** – ymateb i Brexit a Covid-19. Mae'r argymhelliad hwnnw yn gofyn i'r Llywodraeth weithredu mewn modd mwy rhagweithiol, gan gymryd camau mwy radical nag a gymerid fel arall. Gyda'i gilydd, mae'r pedwar ymgynghoriad yn creu sail ar gyfer gweithredu penderfynol gan y Llywodraeth. Amser a ddengys pa mor radical fydd y camau a gymerir yn dilyn canlyniadau'r ymgynghoriadau.

Er mwyn mynd i'r afael â'r argymhellion eraill, fe'u trafodwn yng nghyd-destun yr ymgynghoriadau unigol isod.

1. Trethi lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanddarpar

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

Argymhelliad 6 – Premiwm y Dreth Gyngor Leol

Argymhelliad 7 – Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes

Mae'r ymgynghoriad uchod yn ymateb i'r tri argymhelliad hyn. Mae Argymhelliad 5 yn cyfeirio at bolisiâu trethiannol, ymhlith meysydd eraill, a dyma sail yr ymgynghoriad. Gan ymateb i Argymhelliad 6 am bremiwm y dreth gyngor, mae'r Llywodraeth yn gofyn nifer o gwestiynau am effeithiolrwydd premiymau, sut i'w defnyddio, uchafswm y premiwm a chynyddu'r cyfanswm. Mae Argymhelliad 7 yn gofyn i'r Llywodraeth ymgynghori ynglŷn ag eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach. Mae'r Llywodraeth yn gwneud hynny ac yn gofyn am farn am ddiffinio eiddo fel llety hunanddarpar, y trothwyon ar gyfer llety o'r math a'r posibilid o'u newid, yn ogystal â'r rhyddhad trethi.

Wrth ymateb i'r ymgynghoriad uchod, rydym wedi mynegi'r farn, petai newidiadau i'r system drethu lleol yn golygu llai o dai yn trosi yn ail gartrefi neu yn llety hunanddarpar, a phetai mwy o bobl leol yn gallu rhentu neu brynu'r tai hynny, gallai'r camau y mae'r Llywodraeth yn eu hystyried gael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg.

2. Deddfwriaeth a pholisi cynllunio ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr

Argymhelliad 2 – rheoli niferoedd ail gartrefi

Argymhelliad 3 – diffinio ail gartrefi

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

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

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

Argymhelliad 11 – treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi

Mae'r ymgynghoriad uchod yn ymateb i'r chwe argymhelliad hyn. Mae'r Llywodraeth yn cynnig gweithredu Argymhelliad 2 trwy roi'r dewis i awdurdodau lleol wneud caniatâd cynllunio yn ofynnol ar gyfer newid tŷ yn ail gartref neu yn llety gosod tymor byr. Gan ymateb i Argymhelliad 3, cynigir tri dosbarth defnydd newydd, sy'n cynnwys prif gartrefi, cartrefi eilaidd a llety gosod tymor byr. Mae eu diffiniadau yn seiliedig ar nifer y diwrnodau y caiff tai eu meddiannu, a gan bwy. Mae'r Llywodraeth wedi cyhoeddi ar wahân, wrth gyflwyno'r Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg, ei fod wedi comisiynu darn o waith i ystyried ail ran yr argymhelliad hwn, sef cyflwyno cynllun trwyddedu ar gyfer cartrefi gwyliau. Mae'r cynigion ynglŷn â dosbarthiadau defnydd newydd yn berthnasol i Argymhellion 10 ac 11 hefyd. Mae'r Llywodraeth wedi cyhoeddi ar wahân y bydd yn cynnal peilot yn ardal Dwyfor i fynd i'r afael ag effaith ail gartrefi. Bydd yr ymgynghoriad uchod yn llywio rhan o'r peilot, gan roi cyfle i weithredu Argymhelliad 11.

Mae Argymhelliad 5 yn cyfeirio at bolisïau cynllunio uniongyrchol ac anuniongyrchol, ymhlith meysydd eraill. Rhoddir enghreifftiau o'r rhain, sef cyfyngiadau ar ddefnydd o dai annedd fel ail gartrefi (polisi uniongyrchol) a thai fforddiadwy neu gyfyngiadau perchnogaeth leol ar eiddo (polisïau anuniongyrchol). Mae ymateb y Llywodraeth i Argymhelliad 2 uchod yn berthnasol i'r polisïau uniongyrchol y cyfeirir atynt yng nghydestun Argymhelliad 5. Trwy wneud caniatâd cynllunio yn ofynnol ar gyfer newid tŷ yn ail gartref, gallai awdurdod lleol gyfyngu ar ddefnydd o dai annedd fel ail gartrefi. O safbwynt polisïau anuniongyrchol, mae'r Llywodraeth yn ymateb i hyn trwy gynnig galluogi awdurdodau lleol i osod amod ar bob annedd newydd yn cyfyngu ei ddefnydd i fod yn brif gartref. Mae'r pŵer arfaethedig hwn ar gyfer awdurdodau lleol yn berthnasol i Argymhelliad 9 hefyd. Mae Brooks yn annog Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn i estyn eu polisi 'Tai Marchnad Lleol' ac yn annog awdurdodau cynllunio eraill i ystyried a fyddai polisi o'r math yn addas yn eu hardaloedd nhw. Byddai cynnig y Llywodraeth yn hwyluso hyn.

3. Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg

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

Mae creu Comisiwn ar gymunedau Cymraeg yn un o nifer o gynigion gan y Llywodraeth yn yr ymgynghoriad uchod. Nod y Comisiwn fydd diogelu'r Gymraeg fel iaith gymunedol. Mae'r Llywodraeth yn ymateb yn uniongyrchol i awgrym Brooks y dylai'r Comisiwn fynd i'r afael yn benodol â'r heriau a achoswyd gan Brexit a Covid-19 ac yn nodi y bydd y Comisiwn yn gwneud argymhellion polisi.

4. Amrywiadau lleol i gyfraddau'r dreth trafodiadau tir ar gyfer ail gartrefi, llety gwyliau tymor byr ac eiddo preswyl ychwanegol arall o bosib

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

Argymhelliad 8 – Treth trafodiadau tir

Mae'r ymgynghoriad uchod yn ymateb i'r ddau argymhelliad hyn. Fel yn achos yr ymgynghoriad i drethi lleol, a drafodwyd eisoes yng nghyd-destun Argymhelliad 5, sail yr ymgynghoriad hwn yw polisiâu trethiannol. Gan ymateb i Argymhelliad 8, cynigia'r Llywodraeth gynyddu cyfraddau'r dreth ar gyfer rhai trafodiadau mewn ardaloedd y nodir bod angen cymorth arnynt i reoli problemau sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi a llety gwyliau. Cynigir amrywiadau lleol i'r dreth trafodiadau tir er mwyn adlewyrchu'r heriau sy'n wynebu rhai cymunedau. Mae'r Llywodraeth yn gofyn barn am faint yr ardaloedd y dylid cyflwyno amrywiadau lleol i'r cyfraddau treth ynddynt. Mae'n gofyn hefyd am feini prawf posib ar gyfer cyflwyno cyfraddau treth newydd, pa mor rheolaidd y dylid adolygu'r sefyllfa, y mathau o eiddo y dylai'r cyfraddau arfaethedig fod yn gymwys iddynt ac effeithiau posib ar y Gymraeg.

Rydym o'r farn bod yr ymgynghoriadau uchod yn ymateb cynhwysfawr gan y Llywodraeth i argymhellion adroddiad Brooks. Fel y nodwyd, camau nesaf y Llywodraeth fydd yn dangos i ba raddau y mae'n barod i weithredu'n ymarferol.

Mae ail destun yr ymchwiliad yn cwmpasu'r amcanion polisi, sail y dystiolaeth ar gyfer newid polisi yn y maes hwn ac unrhyw fylchau o ran gwybodaeth a data.

Ym mis Tachwedd 2021 cyhoeddwyd adroddiad ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru, *Ymchwil i Ddatblygu Sylfaen Dystiolaeth ar Ail Gartrefi*. Dengys yr adroddiad bod cyfyngiadau amlwg i'r dystiolaeth yn y maes. Golyga hyn ei fod yn anodd egluro gwir effaith ail gartrefi a chynnig tystiolaeth i ddangos hynny. Mae hyn yn cynnwys effaith bosib ail gartrefi ar y Gymraeg. Oherwydd hyn, rydym yn cefnogi bwriad y Llywodraeth i'r Comisiwn arfaethedig ar gymunedau Cymraeg ddatblygu model i gyflwyno tystiolaeth i awdurdodau lleol ar hyfywedd y Gymraeg yn eu cymunedau.

Bwriedir i'r Comisiwn sicrhau bod ymyraethau polisi yn y dyfodol yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn, gan ddatblygu modelau sy'n helpu i ddiffinio ardaloedd o ddiddordeb a sensitifrwydd ieithyddol. Bydd y Comisiwn yn edrych ar dystiolaeth empirig a all fod yn sail i argymhellion polisi i fynd i'r afael â'r materion penodol sy'n wynebu'r Gymraeg fel iaith gymunedol. Gallai hyn gyfrannu at feysydd polisi addysg, cynllunio ac ymyraethau eraill sydd wedi'u teilwra neu eu targedu i adlewyrchu amgylchiadau ieithyddol lleol. Mae hyn yn arbennig o bwysig o ystyried canfyddiad yr adroddiad nad yw'r dystiolaeth sydd ar gael eisoes yn ddigon manwl na gwrthrychol i fod yn sail ar gyfer gweithredu ar lefel leol, gan ein tywys yn ôl i argymhelliad cyntaf Brooks. Rydym yn annog y Llywodraeth i weithredu'n

ddi-oed i sefydlu'r Comisiwn, a ystyriwn yn un o nifer o gamau tuag at ganfod datrysiadau i'r hyn a elwir yn argyfwng ail gartrefi yng Nghymru. Hoffem awgrymu y byddai o fudd i'r Comisiwn wahodd y mudiadau sy'n ymgyrchu ynglŷn ag ail gartrefi i gyfrannu at ei waith yn ogystal. Mae nifer o'r mudiadau hyn wedi bod mewn cysylltiad â'm swyddfa i a gyda Chomisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol, yn mynegi pryderon am y sefyllfa ac yn ymbil am weithredu brys gan y Llywodraeth.

I gloi, rydym o'r farn bod ymateb y Llywodraeth yn gadarnhaol a'i chynlluniau yn addawol. Hoffem bwysleisio, ar yr un pryd, mai gweithredu'r cynlluniau hynny fydd yn bwysig ac mai dyma fydd yn amlygu i ba raddau y maent yn llwyddo. Yn ogystal, oherwydd cymhlethdod y maes hwn, mae angen i'r Llywodraeth barhau i fod yn hyblyg ac yn barod i ymateb i newidiadau. Ni fydd cyflwyno ymyraethau yn ddigon ynddynt eu hunain. Os ydynt yn llwyddo, gallai'r ymyraethau hynny liniaru effeithiau negyddol ail gartrefi yn yr ardaloedd lle maent yn creu problemau, ac atal problemau rhag datblygu mewn ardaloedd eraill. Fodd bynnag, ni fyddant yn datrys y mater unwaith ac am byth.

Hoffem wybod beth yw bwriad y Llywodraeth o safbwynt monitro a gwerthuso llwyddiant ei gweithredoedd ac yn hynny o beth anogwn y Pwyllgor i gadw'r mater dan ystyriaeth yn ystod cyfnod y Senedd hon. Hoffem bwysleisio'r angen am well data a gwybodaeth soffistigedig am dueddiadau symud pobl o safbwynt cynllunio ar gyfer y dyfodol. Rydym yn deall y bydd tystiolaeth yn y maes hwn yn rhan o gylch gwaith y Comisiwn arfaethedig ond hoffem wybod a fydd gan yr awdurdodau lleol rôl i'w chwarae yn y cyd-destun hwnnw, trwy wella'r wybodaeth sydd ganddynt. Os felly, gofynnwn a fydd y Llywodraeth yn eu cefnogi gyda'r gwaith hwnnw. Mae'r rhain yn faterion y byddwn yn eu codi wrth ymateb i'r ymgynghoriadau uchod.

Rydym yn gobeithio y bydd y sylwadau uchod o ddefnydd i chi yn eich ymchwiliad i'r maes pwysig a chymhleth hwn. Diolch eto am y cyfle i gyfrannu ato.

Yr eiddoch yn gywir,



Aled Roberts
Comisiynydd y Gymraeg