

## CABINET CYNGOR GWYNEDD



<b>Dyddiad y cyfarfod:</b>	<b>Mehefin 15fed, 2021</b>
<b>Aelod Cabinet perthnasol:</b>	<b>Cyng. Dyfrig Siencyn</b>
<b>Swyddog Cyswllt:</b>	<b>Dafydd Gibbard – Prif Weithredwr</b>
<b>Teitl yr Eitem:</b>	<b>Ymateb i'r adroddiad "<i>Ail Gartrefi – Datblygu Polisiau Newydd yng Nghymru</i>"</b>

### Y Penderfyniad a geisir

Gofynnir i'r Cabinet:

- a) Gytuno ar ymateb y Cyngor i'r adroddiad "*Ail Gartrefi – Datblygu Polisiau Newydd yng Nghymru*" fel a nodir yn rhan 9 o'r adroddiad hwn gan amlygu'n benodol yr angen i addasu argymhelliad rhif 7.
- b) Ofyn i Arweinydd y Cyngor gyfleu'r ymateb yn ffurfiol i Lywodraeth Cymru gan alw arnynt i'w fabwysiadu a gweithredu'r argymhellion mwyaf effeithiol ar fyrder er mwyn ymateb i'r argyfwng tai sy'n wynebu cymunedau Gwynedd.

### Cefndir

1. Bydd Aelodau yn ymwybodol mai un o'r prif heriau i gymunedau Gwynedd yw'r cynnydd parhaus mewn prisiau tai a hynny yn bennaf oherwydd fod y niferoedd ail gartrefi a llety gwyliau yn parhau i gynyddu'n ddyddiol. Golyga hyn fod gallu trigolion lleol i fyw o fewn eu cymunedau dan fygythiad sylweddol.
2. Mae'r Cyngor eisoes wedi datgan yn gwbl glir mai'r argyfwng tai yw un o'i brif flaenoriaethau a'n bod yn bwriadu gwneud popeth o fewn ein grym i gefnogi gallu trigolion ein sir i allu byw o fewn eu hardal leol.
3. Ym mis Mawrth eleni cyhoeddwyd adroddiad cynhwysfawr o dan y teitl "*Ail Gartrefi – Datblygu Polisiau Newydd yng Nghymru*" mewn ymateb i gomisiwn gan y Coleg Cymraeg Cenedlaethol a'r Gweinidog Iechyd Meddwl, Llesiant a'r Gymraeg yn Llywodraeth Cymru. Awdur yr adroddiad yw Dr Simon Brooks.
4. Mae copi llawn o'r adroddiad i'w weld yn Atodiad A. Yn gryno, mae'r adroddiad yn ymchwilio i'r sefyllfa bresennol mewn perthynas ag ail gartrefi ac yn gwneud nifer o argymhellion polisi a fyddai modd eu defnyddio i geisio ymateb i'r cynnydd cyson yn y niferoedd ohonynt yn ein cymunedau.

5. Mae'n adroddiad defnyddiol iawn ac o ystyried mai yng Ngwynedd y mae'r ganran uchaf o gartrefi gwyliau yng Nghymru (11%) mae unrhyw argymhellion allasai ein cynorthwyo i geisio cyflawni ein blaenoriaeth i gefnogi trigolion lleol i fyw o fewn eu cymunedau yn cael eu croesawu'n fawr gennym fel Cyngor.
6. Mae'n briodol amlygu fod yr adroddiad hwn i raddau helaeth yn ymateb i adroddiad blaenorol a gomisiynwyd gan Gyngor Gwynedd. Cyhoeddwyd yr adroddiad "*Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau*" gennym ym mis Rhagfyr, 2020, gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Roedd yr adroddiad hwn yn ganlyniad gwaith ymchwil cynhwysfawr ar y sefyllfa tai gwyliau yng Ngwynedd a hynny yng nghyd-destun y sefyllfa tai gwyliau ar lefel genedlaethol.
7. Gwnaethpwyd chwe argymhelliad polisi yn yr adroddiad, a fyddai'n gwella ein gallu i reoli'r niferoedd tai gwyliau yn y sir. Mae'n braf gweld fod pedair o'r argymhellion hyn rhan o argymhellion Dr Brooks yn ei adroddiad yntau.
8. Gellir gweld copi llawn o'r adroddiad gwreiddiol a gomisiynwyd gennym fel Cyngor yn Atodiad B.

### Argymhellion yr adroddiad "*Ail Gartrefi – Datblygu Polisiâu Newydd yng Nghymru*"

9. Mae adroddiad Dr Brooks yn cynnwys 12 argymhelliad a gwelir isod ein hymateb fel Cyngor i'r argymhellion unigol:

Argymhelliad	Ymateb Cyngor Gwynedd
<p><b>1 – Datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus</b></p> <p>Ffenomen ranbarthol a lleol yw ail gartrefi yn bennaf oll, a dylai Llywodraeth Cymru feithrin atebion polisi rhanbarthol a lleol wrth ganiatáu amrywiadau polisi oddi mewn i fframwaith genedlaethol. Dylai atebion polisi cyhoeddus fod yn ddigon hyblyg fel bod modd eu gweithredu mewn gwahanol ffyrdd mewn siroedd a chymunedau gwahanol yn ôl anghenion rhanbarthol a lleol.</p>	<p>Cytuno fod hyn yn gwneud synnwyr gan y byddai'n galluogi ateb y broblem sy'n bodoli ym mhob ardal leol yn hytrach na cheisio darganfod un ateb cyffredinol ar gyfer pob problem benodol drwy'r wlad.</p>
<p><b>2 – rheoli niferoedd ail gartrefi</b></p> <p>Mewn cymunedau yr effeithir arnynt gan ail gartrefi, dylid gosod nod polisi cyhoeddus o geisio sefydlogrwydd yn eu niferoedd, neu ostyngiad graddol dros nifer o flynyddoedd.</p>	<p>Cytuno'n llwyr gyda'r amcan hwn.</p>
<p><b>3 – diffinio ail gartrefi</b></p> <p>Er mwyn hwyluso penderfyniadau polisi wedi'u seilio ar wybodaeth wrthrychol, mae angen diffinio ail gartrefi yn well. Gallai Llywodraeth Cymru ystyried sawl ffordd o wneud hyn, ond</p>	<p>Cytuno. Cafodd yr argymhelliad hwn ei gynnwys yn yr adroddiad "<i>Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau</i>", Rhagfyr 2020, a gomisiynwyd gan Gyngor Gwynedd.</p>

<p>gyda hyn mewn golwg, dylid cyflwyno Cynllun Trwyddedu Gorfodol ar gyfer Cartrefi Gwyliau.</p>	
<p><b>4 – ymateb i Brexit a Covid-19</b> Er mwyn ceisio lliniaru effeithiau anochel Brexit a Covid-19 ar y farchnad dai mewn cymunedau yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi, dylai Llywodraeth Cymru weithredu mewn modd mwy rhagweithiol, gan gymryd camau mwy radical nag a gymerid fel arall.</p>	<p>Cytuno fod angen gweithredu yn rhagweithiol, a hynny ar fyrder.</p>
<p><b>5 – yr angen am gamau gweithredu ar draws ystod o feysydd polisi</b> Dylid cyflwyno polisiau ar draws ystod o feysydd polisi, ac yn benodol yn y tri maes canlynol: polisiau cynllunio uniongyrchol, polisiau cynllunio anuniongyrchol, a pholisiau trethiannol.</p>	<p>Cytuno. Cafodd hyn ei amlygu yn yr adroddiad <i>“Rheoli’r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau”</i>, Rhagfyr 2020, a gomisiynwyd gan Gyngor Gwynedd.</p>
<p><b>6 – Premiwm y Dreth Gyngor Leol</b> Dylai cynghorau sir sy’n canfod fod ail gartrefi yn broblem gymdeithasol ddifrifol ddefnyddio eu grymoedd trethiannol yn llawn, gan godi premiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi i 100%.</p>	<p>Cytuno, ac mae Cyngor Gwynedd eisoes wedi mabwysiadu premiwm treth cyngor o 100%. Fodd bynnag, er mwyn i’r argymhelliad hwn arwain at gyflawni effeithiol mae angen y newid deddfwriaethol a amlygir yn yr ymateb i argymhelliad 7 isod. Oni wneir hyn, mae risg y bydd perchnogion ail gartrefi yn gallu parhau i geisio osgoi talu’r premiwm treth Cyngor.</p>
<p><b>7 – Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes</b> Dylai Llywodraeth Cymru ymgynghori ynglŷn â phosibiliad eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach.</p>	<p>Er yn cytuno gydag amcan yr argymhelliad hwn, barn gryf Cyngor Gwynedd – sydd wedi cael ei fynegi i Weinidogion Cymru ers blynnyddoedd – yw na ddylai anheddau preswyl allu trosglwyddo i’r gyfundrefn annomestig o gwbl.</p> <p>Fel mae’r argymhelliad yn sefyll, hyd yn oed petai rhyddhad ardrethi busnesau bychain yn cael ei ddiddymu, byddai mwyafrif y perchnogion yn parhau i dalu llai o dreth, a gan fod incwm o’r dreth annomestig yn cael ei ddosrannu’n genedlaethol ar sail poblogaeth Awdurdodau unigol byddai incwm Cyngor Gwynedd yn aros yn sylweddol is na phetai’r annedd yn destun Treth Cyngor.</p> <p>Felly byddai hyn yn arwain at lai o drethi i awdurdodau allu eu hail fuddsoddi mewn materion tai a gan fod y trethi annomestig yn rhatach na’r premiwm treth Cyngor bydd mwyfwy yn trosglwyddo i’r dreth annomestig tra fod hynny’n bosib. Golyga hyn fod effeithiolrwydd y polisi i ganiatáu codi</p>

	<p>premiwm treth Cyngor wedi ei wanio'n sylweddol.</p> <p>Yr ateb effeithiol yw gorfodi bob perchennog ail gartref dalu'r premiwm treth Cyngor (sy'n cael ei gasglu'n lleol ac felly ar gael i gynghorau ei ail fuddsoddi mewn materion tai lleol) a'r ffordd o gyflawni hyn yw drwy newid Adran 66 Deddf Llywodraeth leol fel bod pob tŷ annedd yn cael ei ystyried dan y gyfundrefn trethiant Treth Gyngor ta waeth beth yw'r defnydd a wneir ohono.</p> <p>Byddai addasu'r argymhelliad yn y modd yma yn golygu fod y polisi o ganiatáu codi premiwm treth Cyngor yn effeithiol ac yn cyflawni ei bwrpas.</p>
<p><b>8 – Treth trafodiadau tir</b></p> <p>Dylai fod modd amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir mewn un ai siroedd neu wardiau llywodraeth leol er mwyn adlewyrchu amgylchiadau lleol. Er mwyn cyflawni hyn:</p> <p>i. Gallai Llywodraeth Cymru ddirprwyo i gynghorau sir hawl i amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir, gan greu'r potensial i ychwanegu cyfradd bellach at y dreth o hyd at 4% o werth yr ail eiddo mewn rhai rhannau o Gymru.</p> <p>ii. <i>Neu</i>, gallai Llywodraeth Cymru amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir yn y dull hwn mewn wardiau llywodraeth leol penodol yr effeithir arnynt yn ddwys gan y broblem ail gartrefi.</p>	<p>Cytuno y gallai hyn wneud cyfraniad cadarnhaol ond o bosib bydd yn llai effeithiol na rhai o'r argymhellion eraill gan y bydd yn daliad unwaith ac am byth ac o bosib yn swm annigonol i ddwyn perswâd ar ddarpar brynwyr i beidio a phrynu ail gartref.</p>
<p><b>9 – Polisi 'Tai Marchnad Lleol' cynghorau sir Gwynedd ac Ynys Môn</b></p> <p>Dylai Cynghorau Gwynedd a Môn ystyried ymestyn polisi 'Tai Marchnad Lleol' <i>Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn</i> i gymunedau arfordirol a bregus eraill yn y ddwy sir lle ceir dwysedd o ail gartrefi ochr-yn-ochr â phroblem fforddiadwyedd. Dylai awdurdodau cynllunio eraill yng Nghymru graffu ar y polisi 'Tai Marchnad Lleol' er mwyn ystyried a allai polisi o'r fath fod yn llesol ar gyfer rhai o'u cymunedau. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried a oes angen diwygio neu gryfhau cyfarwyddyd cynllunio er mwyn cefnogi neu hwyluso ymestyn y polisi hwn neu bolisiau cyffelyb.</p>	<p>Cytuno. Cafodd yr argymhelliad hwn ei gynnwys yn yr adroddiad "<i>Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau</i>", Rhagfyr 2020, a gomisiynwyd gan Gyngor Gwynedd. Mae gwaith ar y gweill gan gennym yn barod i ystyried hyn.</p>

<p><b>10 – creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr</b> Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016 drwy gyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr.</p>	<p>Cytuno. Cafodd yr argymhelliad hwn ei gynnwys yn yr adroddiad “<i>Rheoli’r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau</i>”, Rhagfyr 2020, a gomisiynwyd gan Gyngor Gwynedd.</p>
<p><b>11 – treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi</b> Dylai Llywodraeth Cymru gynnal treial mewn cymuned neu glwstwr o gymunedau yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi, a lle ceir cefnogaeth gymunedol ar gyfer hynny, er mwyn gwerthuso ymarferoldeb ac effaith cyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi. Byddai hyn yn gwneud trosi tŷ annedd yn ail gartref yn ddarostyngedig i ganiatâd cynllunio pan fo canran yr ail gartrefi yn y stoc dai mewn cymuned neilltuol yn croesi trothwy benodol.</p>	<p>Cytuno y byddai hyn yn gwneud cyfraniad cadarnhaol ond yn ymwybodol fod ein gwaith ymchwil hyd yma wedi amlygu heriau ymarferol o geisio cyflwyno trefniadau o’r fath. Serch hynny, byddai’r Cyngor yn cefnogi pob ymdrech i geisio goresgyn y rhwystrau hyn.</p>
<p><b>12 – sefydlu Comisiwn i wneud argymhellion am ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol</b> Dylai Llywodraeth Cymru sefydlu Comisiwn er mwyn gwneud argymhellion yn ymateb i’r heriau ieithyddol a fydd yn wynebu ardaloedd lle mae’r Gymraeg yn iaith gymunedol ar hyn o bryd yn wyneb ailstrwythuro sosio-economaidd a chymdeithasol tebygol. Dylai’r Comisiwn fynd i’r afael yn benodol â heriau’r cyd-destun ôl-Brexit ac ôl-Covid gyda’r nod o warchod, sefydlogi a meithrin dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol yng Nghymru.</p>	<p>Cytuno y byddai Comisiwn yn gallu gwneud cyfraniad cadarnhaol ond yn awyddus i bwysleisio na ddylai hyn arwain at oedi yng ngwireddu’r materion a nodir yn yr argymhellion ymarferol eraill.</p>

## Casgliadau

10. Dymuniad clir a chadarn Cyngor Gwynedd yw sicrhau fod pob mesur posib yn cael ei ddefnyddio i geisio ymateb i’r argyfwng tai sy’n cael ei wynebu gan drigolion y sir yn eu cymunedau heddiw. Mae’n gwbl amlwg fod y cynnydd mewn niferoedd ail gartrefi yn ein cymunedau yn cyfrannu’n sylweddol tuag at wthio prisiau tai tu hwnt i gyrraedd trigolion lleol ac mae’n flaenoriaeth gennym i wneud popeth sydd o fewn ein grym i ymateb i’r sefyllfa yma.

11. Dyna sydd eisoes wedi arwain at weithredu’r canlynol dros y 12 mis diwethaf:

a) Cwblhau ymchwil manwl i’r sefyllfa ail gartrefi a gwneud argymhellion polisi clir a

- fyddai'n mynd i'r afael â'r cynnydd yn y niferoedd ail gartrefi.
- b) Mabwysiadu Polisi Gosod Lleol newydd ar gyfer gosod tai cymdeithasol.
- c) Cynyddu'r premiwm treth cyngor i 100%.
- ch) Defnyddio'r cyfan o'r incwm o'r premiwm, £15M o gyllid y Cyngor, a benthycu £15M pellach er mwyn llunio ein Cynllun Gweithredu Tai arloesol newydd - 33 prosiect penodol sy'n cynnwys buddsoddi:
- £30M ar dai cymdeithasol lle mae eu hangen – y cyfan i'w gosod drwy'r Polisi Gosod Lleol newydd.
  - £15M ar brynu tai oddi ar y farchnad a'u gosod i bobl leol sydd angen cartref yn eu cymuned ond yn disgyn tu allan i flaenoriaethau y gofrestr tai cymdeithasol.
  - £4M i sybideiddio adeiladu 100 o dai i'w gwerthu drwy gynllun rhan berchnogaeth i drigolion leol.
  - £4M i roi grantiau i brynwyr tro cyntaf lleol i adnewyddu tai gwag
  - £3M i roi grantiau ariannol i roi gwell cyfle i brynwyr tro cyntaf lleol allu cystadlu yn y farchnad dai.

12. Rydym yn ffyddiog y bydd y mesurau hyn yn cyfrannu tuag at wella'r sefyllfa bresennol. Fodd bynnag, credwn ein bod bellach wedi cyflawni popeth sydd o fewn ein grym presennol fel Awdurdod Lleol, ac mae'n amlwg y bydd angen gweithredu tu hwnt i'r grym hwn os am lwyddo i ymateb yn llawn i'r bygythiad i allu'n trigolion lleol i fyw yn eu cymunedau.

13. Felly, mae gweithredu buan ar yr argymhellion a amlygir yn yr adroddiad "*Ail Gartrefi – Datblygu Polisiâu Newydd yng Nghymru*" yn gwbl hanfodol ac rydym fel Cyngor yn gofyn felly i Lywodraeth Cymru eu mabwysiadu ar fyrder, gan ymgorffori'r addasiad i argymhelliad rhif 7 a nodir yn y tabl yn rhan 9 o'r adroddiad hwn.

14. Rydym fel Cyngor bob amser yn dymuno gweld mesurau a fydd yn arwain at gyflawni'r canlyniadau gorau i drigolion y sir ac i'r perwyl hwnnw gofynnwn i'r Llywodraeth flaenoriaethu'r argymhellion hynny sy'n debygol o gael yr effaith mwyaf cadarnhaol, sef:

#### **Argymhelliad 7 – Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes**

Dylai Llywodraeth Cymru ymgynghori ynglŷn â phosibiliad eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach.

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

Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016 drwy gyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr.

#### **Argymhelliad 3 – diffinio ail gartrefi**

Er mwyn hwyluso penderfyniadau polisi wedi'u seilio ar wybodaeth wrthrychol, mae angen diffinio ail gartrefi yn well. Gallai Llywodraeth Cymru ystyried sawl ffordd o

wneud hyn, ond gyda hyn mewn golwg, dylid cyflwyno Cynllun Trwyddedu Gorfodol ar gyfer Cartrefi Gwyliau.

*(Mae angen gweithredu argymhelliad 10 a 3 gyda'i gilydd i fod yn llwyddiannus)*

#### **Barn y Swyddogion Statudol:**

##### **i. Y Swyddog Monitro:**

O ystyried penderfyniadau blaenorol y Cyngor mewn ymateb i sefyllfa tai yng Ngwynedd mae'n briodol fod adroddiad Brookes yn derbyn ystyriaeth ffurfiol gan y Cabinet. Mae hefyd yn caniatáu i'r Cyngor fyddai, fel awdurdod lleol a rôl ganolog mewn gweithredu nifer o'r argymhellion, gyfrannu at y drafodaeth drwy dynnu sylw hefyd at wendidau penodol.

##### **ii. Swyddog Cyllid Statudol:**

Rwyf wedi cael cyfle i gynnig mewnbwn i'r ymateb yma ac rwyf yn cefnogi'r cynnwys.

Mae trosglwyddiad unedau gwyliau o'r drefn Treth Cyngor i drethi annomestig yn parhau'n risg ariannol. Mae rhaglen waith yr Adran Gyllid yng Nghynllun y Cyngor ar gyfer 2021/22 yn nodi y byddwn yn anelu i gyfarfod gyda'r Gweinidog er mwyn rhoi pwysau ar y Llywodraeth i newid deddfwriaeth yn ymwneud â thai haf ac unedau gwyliau, ac yn cynnal ymgyrch ehangach i hyrwyddo deddfwriaeth addas.

---

#### **Atodiadau**

**Atodiad A:** *"Ail Gartrefi – Datblygu Polisiâu Newydd yng Nghymru", Dr Simon Brooks, Mawrth 2021*

**Atodiad B:** *"Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau", Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, Rhagfyr 2020*