

P-05-1056 Rhowch rymoedd i Awdurdodau Lleol reoli'r farchnad dai yn ardaloedd gwledig a thwristaidd Cymru, Gohebiaeth – Deisebydd i'r Pwyllgor, 06.12.20

Rwyt cysylltu ar ran Osian Jones o Gymdeithas yr Iaith mewn ymateb i ebost at Osian gan Kayleigh Imperato (Subject: P-05-1056) a holodd am ein hymateb i lythyr gan y Gweinidog (atodiad 1) at gadeirydd y Pwyllgor ac yn ein holi a oedd y llythyr yn ymateb digonol i'n deiseb a ddenodd 5386 o enwau.

Hoffem hysbysu'r Pwyllgor ein bod yn ddiolchgar iawn i'r Gweinidog am ateb mor brydlon (o fewn 4 niwrnod i ddyddiad cau'r ddeiseb) ac i gadeirydd y Pwyllgor am sicrhau hynny. Fodd bynnag, nid ydym yn derbyn fod y Gweinidog wedi ymateb yn llawn i ofynion y ddeiseb.

Tra bo llythyr y Gweinidog yn cydnabod fod problemau a materion i'w trafod o ran polisiau tai a chynllunio, a'u heffeithiau ehangach, nid yw geiriad yr ail baragraff yn awgrymu fod y Gweinidog yn deall natur brys yr argyfwng mewn llawer o'n cymunedau gwledig Cymraeg. Mae cyfeirio at "heriau sy'n gallu codi yn sgîl ail gartrefi" yn dangos diffyg ymwybyddiaeth â'r ymdeimlad o chwalfa cymunedol sydd gan lawer o drigolion yr ardaloedd hyn. Ac mae cyfeirio at "yr angen i sicrhau'r cytbwysedd iawn rhwng anghenion economaidd a chymdeithasol ein cymunedau" yn awgrymu fod gweithrediad afreolus y farchnad dai eleni yn yr ardaloedd hyn o fudd economaidd, ond gyda photensial i greu problemau cymdeithasol. I'r gwrthwyneb yn ôl llofnodwyr y ddeiseb. Mae'r chwalfa a achosir gan weithrediad y farchnad dai yn yr ardaloedd gwledig a thwristaidd eleni yn chwalfa cymdeithasol ac economaidd ac yn ddiwylliannol, ac yn gadael llawer o bobl ifainc â theimlad o anobaith am unrhyw ddyfodol yn y cymunedau lle cawsant eu magu.

Problem gronig yn yr ardaloedd hyn yw gweithrediad y farchnad dai agored. Achosir y broblem gan anghyfartaledd economaidd rhwng incwm cyffredin mwyafrif trigolion yr ardaloedd, ac incwm uwch rhai o du allan i'r ardaloedd sydd am brynu'r tai. Mae'r galw o du allan wedi ei chwyddo dros amser trwy weld tai'n fuddsoddiad masnachol, yn hytrach nag fel cartrefi - fel tai haf, fel ail gartrefi a chartrefi ymddeoliad. Dros amser, cynyddwyd y duedd trwy fod cyfran helaeth o'r farchnad wedi symud arlein a thrwy ddatblygiadau masnachol fel AirB&B. Dan reolaeth gymunedol, mae lle i bobl a mentrau lleol hybu twristiaeth o'r fath ac ennill atodiad incwm os na ddefnyddir cyfran peryglus o uchel o stoc tai i'r perwyl hwn.

Yr hyn sydd wedi creu'r argyfwng brys eleni mewn tuedd amser hir (nad oes unrhyw lywodraeth wedi ymdrin â hi'n ddigonol) yw argyfwng Covid-19 ac awydd i "ffoi i'r wlad". O ganlyniad, mae prisiau tai yn y cymunedau hyn wedi cynyddu'n aruthrol a

phobl leol yn methu fforddio prynu tai yn eu cymunedau. Yr enghraifft a roddir yn aml yw petref Abersoch yng Ngwynedd lle gosodwyd safon newydd yr haf hwn am brisiau anhygoel pan hysbysebwyd cyn-Dŷ Cyngor (gyda gwelliannau tu fewn) ar werth am £380,000 ! Gan fod cymaint o aneddleoedd y pentref yn dai gwyliau, ail gartrefi a thai i bobl wedi ymddeol, y mae ysgol y pentref yn awr dan fygythiad o'i chau gan yr awdurdod lleol o ddiffyg pobl ifainc yn y pentref. Erbyn hyn y mae tai mor ddrud yn Abersoch fel na all darpar-brynwyr o ddinasoedd Lloegr eu fforddio chwaith, ac mae'r broblem wedi ymledu i gymunedau cyfagos e.e. y mis diwethaf, derbyniodd trigolion pentref Mynytho lythyrau di-ofyn gan bobl yng ngogledd Lloegr yn ceisio eu perswadio i werthu eu tai. Mae'n wir argyfwng brys ar y cymunedau hyn ac ar bobl ifainc sydd am ddarganfod cartref tu fewn iddynt.

Mae trydydd paragraff llythyr y Gweinidog yn ymddangos fel ymarferiad "cut & paste" i'w gynnwys mewn unrhyw lythyr pan fo Gweinidog am osgoi neu oedi rhag gweithredu. Byddai o gymorth i'r Pwyllgor ddeall ein bod fel Cymdeithas, ac fel trefnwyr y ddeiseb, yn deall mai mater amlochrog a chymhleth fydd datrysiaid llawni'r sefyllfa ac y bydd angen newidiadau sylfaenol mewn polisiau tai, cynllunio, datblygu economaidd ac adfywio cymunedol. Deallwn hefyd fod gwahanol agweddau ar y broblem yn amlygu eu hunain mewn gwahanol rannau o Gymru. Yn y bôn, deallwn y bydd angen Deddf Eiddo gyflawn ac amlochrog, ac ni ellid pasio deddfwriaeth o'r fath tan y tymor seneddol newydd wedi cyfnod teilwng o ddrafftio, ymgynghori a chraffu seneddol. Gobeithiwn y bydd y llywodraeth newydd yn gweithredu'n fuan ar ddechrau'r haf nesaf i neilltuo slot yn y rhaglen ddeddfwriaethol ar gyfer hyn.

Ond nid ydym yn derbyn nad oes unrhyw gamau brys y gallai'r Llywodraeth bresennol eu cymryd yn ystod yr wythnosau nesaf i liniaru effaith yr argyfwng ar gymunedau sydd dan bwysau enfawr. Gofynnwn i'ch Pwyllgor alw ar y Gweinidog i drafod a gweithredu ar frys camau o'r fath. Mae modd diwygio deddfwriaeth bresennol ar frys, ac mae modd cyhoeddi rheoliadau a chanllawiau newydd oddifewn i ddeddfwriaeth gyfredol lle rhoddir hawl i Weinidogion wneud hynny a/neu lle na rhywytrir Gweinidogion rhag gwneud hynny. Ar ben hynny, mae modd amrywio graddfeydd a dosbarthiadau trethiannol, a chynnig cymhellion ariannol i liniaru problem sy hefyd wedi'i gwaethygu gan argyfwng Covid. Mae felly ystod gweddol eang o gamau y gall Gweinidog a llywodreth eu cymryd i gwrdd â'r argyfwng os bydd yr ewyllys gwleidyddol i wneud hynny. Yn ymarferol, tri mis o amser sydd i wneud hyn cyn i no ddod at gyfnod cyn-etholiad. Mae'n fater o frys mawr felly.

Rhodddwn ychydig o enghreifftiau yn unig

1) Byddai cynyddu'r raddfa o Dreth Trafodiadau Tir ar dai a werthir fel ail gartrefi neu fel tai masnachol yn mynd rhan o'r ffordd tuag at leihau'r bwlch rhwng yr hyn y gall pobl leol fforddio ei gynnig am dŷ a phris uwch y gall darpar-brynwr ail gartref

fforddio ei brynu. Gellid trafod gydag Awdurdodau Lleol y defnydd o'r arian ychwanegol i gynorthwyo pobl leol yn y farchnad dai. Fel arwydd fod posibiliadau gweithredu yn y maes, gofynwyd y cwestiwn i un o brif ymchwilyr y senedd a rhoddwn ei ateb yn yr ail atodiad ac isod

CWESTIWN - I understand that the Welsh Government can vary the Land transaction tax. Should they wish to do so, what is the process for doing this and the timescale?

ATEB – “Any changes to Land Transaction Tax (LTT) rates and thresholds are made by regulations, which would be subject to a provisional affirmative procedure. This would enable the Welsh Ministers to make regulations so that it has temporary legal effect as soon as these changes are made. Section 25 of the Land Transaction Tax and Anti-avoidance of Devolved Taxes (Wales) Act specifies that any regulations laid before the Senedd relating to any changes to tax rates or thresholds would cease to have effect after 28 days from the date the regulations are made unless it is approved by a resolution of the Senedd. If the regulations are not approved within that period then any tax paid at a higher rate may be refunded by Welsh Government.

However, Section 25 also notes the following:

In calculating any period of 28 days, no account is to be taken of any period during which the Senedd is:

- (a) dissolved, or
- (b) in recess for more than 4 days.”

Dywed llythyr y gweinidog ei hun yr "adiolygir yr holl gyfraddau (treth trafodiant tir) yn gyson", ac mae fely yn cydnabod y gakll weithredu yn y maes hwn.

(2) O ran diwygio ac atal y dull o osgoi talu premiwm ar Dreth Cyngor ar gyfer ail gartrefi trwy fod perchnogion yn cofrestru tai fel eiddo masnachol. Gellid diwygio'r lleiaf-gyfnod y flwyddyn am osod y tai er mwyn ei wneud yn anos i bawb ond achosion dilys gofrestru eu tai fel eiddo masnachol. O wneud hynny, byddai Awdurdodau Lleol yn gallu codi'r premiwm gyda mwy o hyder na byddent yn colli treth cyngor yn gyfangwbl ar y tai hyn, a gallai'r llywodraeth roi hawl codi'r premiwn at lefel uwch yn yr ardaloedd lle bernir fod gormodedd o ail gartrefi'n bard. Cydnabyddwn fod Llywodraeth Cymru wedi cymryd camau yn y maes - sy'n dangos fod cyfle gweithredu ymhellach ar frys mewn ymateb i'r argyfwng newydd eleni. Mae'r papur yn yn trydydd atodiad - gan Gymdeithas y Cyfrifwyr (AAT) yn berthnasol i hyn

(3) Mae nifer o Gynlluniau Datblygu Lleol yn y broses o gael eu cyflwyno i'r Llywodraeth yn ystod y misoedd nesaf, a bydd Sesiynau Cyhoeddus yn cael eu cynnal gan Archwilwyr y Llywodraeth. Mae ofn cyson gan Awdurdodau Lleol na allant gynnwys ffactorau o bwys oherwydd y byddai Archwilydd y Llywodraeth yn dyfarnu nad ydynt yn berthnasol o ran diffiniad cul o ofynion y ddeddfwriaeth. Gallai'r Llywodraeth gyhoeddi canllawiau diwygiedig i'w archwilwyr i dderbyn tystiolaeth i'r holl amgylchiadau perthnasol.

(4) Gallai'r Llywodraeth hwyluso rhannu a gweithredu ar arfer gorau ymhlith Awdurdodau Lleol heb fod angen unrhyw ddeddfwriaeth newydd e.e. cynllun Cyngor Sir Caerfyrddin "Gosod Syml" lle gwahoddir perchnogion tai preifat i'w rhoi i'r Cyngor i'w gosod i deuluoedd lleol yn lle eu rhoi ar y farchnad agored.

(5) Mae gan bawb sy'n weithredol yn y maes syniadau pellach am gamau y gellid eu cymryd yn syth. A derbyn fod ambell gyfarfod trawsbleidiol, a thrafodaeth fewnol tu fewn i adran wedi digwydd, gallai'r Gweinidog godi proffil y drafodaeth trwy drefnu cyfarfod ffurfiolrhithiol gyda chynrychiolwyr Awdurdodau Lleol Ynys Môn, Gwynedd, Ceredigion, Penfro, Sir Gâr, Conwy, Powys, Dinbych ac Abertawe o wrando a thrafod pa gamau i'w cymryd ar frys, gan osod y sylfaen ar gyfer cynhadledd genedlaethol yn fuan yr hydref nesaf wrth i'r Llywodraeth newydd baratoi deddfwriaeth gynhwysfawr.

Wrth grynhoi, ailbwysleisiwn na ddisgwyliwn i'r Llywodraeth gyflwyno deddfwriaeth gynhwysfawr yn y tymor seneddol hwn. Ond, er mwyn y cymunedau sydd tan bwysau enfawr eleni ac er mwyn y bobl sy'n anobeithio rhag medru cael cartref oddifewn i'w cymunedau, credwn fod y Llywodraeth yn cymryd nifer o gamau yn syth.

Cydnabyddir na byddant yn ateb cyflawn ynddynt eu hunain, ond byddant yn arwydd clir i'r farchnad fod Llywodraeth Cymru am ddatrys yr anghyfiawnder hwn, ac yn arwydd clir i deuluoedd mewn angen fod Llywodraeth Cymru o'u plaid.

Gofynnwn i chwi argymhell fod dadl fuan yn y Senedd ar y ddeiseb, a bod y Gweinidog yn ystyried ar frys - gyda Llywodraeth Leol - y camau y gall eu cymryd.

Yn gywir