

Tai fforddiadwy

Y Pwyllgor Deisebau | 15 Rhagfyr 2020
Petitions Committee | 15 December 2020

Cyfeirnod: RS20/14687-1

Rhif y ddeiseb: P-05-1056

Teitl y ddeiseb: Rhowch rymoedd i Awdurdodau Lleol reoli'r farchnad dai yn ardaloedd gwledig a thwrystaidd Cymru

Testun y ddeiseb: Mewn nifer o ardaloedd gwledig a thwrystaidd y mae cyfran helaeth o drigolion yn cael eu hamddifadu o gartrefi am fod prisiau tai wedi eu chwyddo gan y galw am ail gartrefi a thai gwyliau. Gallai'r Prif Weinidog gyfarwyddo Gweinidogion priodol i gychwyn trafodaethau ar frys gydag Awdurdodau Lleol i lunio strategaeth i sicrhau fod rheolaeth gan gymunedau ar y farchnad dai yn bennaf trwy ddiwygiadau yn y drefn gynllunio.



1. Cefndir

Mae prinder tai fforddiadwy yng Nghymru. Er mwyn mynd i'r afael â hyn, ymrwymodd Llywodraeth Cymru i ddarparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy newydd yn ystod tymor presennol y Senedd. Mae hyn yn cynnwys darparu tai cymdeithasol ar rent trwy gymdeithasau tai ac awdurdodau lleol, yn ogystal â chartrefi perchen-feddianwyr trwy gynllun Cymorth i Brynu - Cymru.

Mewn rhai ardaloedd gwledig ac arfordirol yng Nghymru mae nifer sylweddol o ail gartrefi ac eiddo'n cael eu defnyddio fel cartrefi gwyliau. Gall hyn gynyddu prisiau eiddo mewn cymunedau gan wneud cartrefi'n anfforddiadwy i drigolion lleol. Er bod cartrefi gwyliau ar osod yn cefnogi'r economi ymwelwyr yn benodol, mae pryderon am yr effaith hirdymor y gallent ei chael ar gymunedau, gan fod yn rhaid i bobl iau leol adael yr ardal lle cawsant eu magu er mwyn prynu neu rentu eu cartrefi eu hunain. Mewn rhai ardaloedd, mae pryderon penodol am yr effaith y gallai hyn ei chael ar y Gymraeg.

Mewn rhai cymunedau, defnyddiwyd y system gynllunio i osod amodau neu rwymedigaethau ar ddatblygiad newydd i alluogi mynediad i dai fforddiadwy. Gallai hyn, er enghraifft, gyfyngu meddiannaeth eiddo i bobl sy'n byw neu'n gweithio yn yr ardal. Fodd bynnag, yn gyffredinol ni fyddai angen caniatâd cynllunio i newid annedd preswyl presennol yn ail gartref neu gartref gwyliau.

Amlygwyd y materion hyn yn y Senedd ac amlinellir datblygiadau diweddar isod.

2. Camau gweithredu Llywodraeth Cymru

Cyflwynodd Llywodraeth Cymru newidiadau yn y gyfraith trwy Ddeddf Tai (Cymru) 2014 a roddodd y pŵer i awdurdodau lleol godi premiwm treth gyngor ar ail gartrefi. Mater i awdurdodau lleol unigol yw a ddylid codi premiwm. Gall y premiwm fod hyd at 100 y cant o gyfradd safonol y dreth gyngor. Bwriad y disgresiwn a roddir i awdurdodau lleol godi premiwm yw bod yn offeryn i gynorthwyo awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynaliadwyedd cymunedau lleol. Mae rhai llety gwyliau hunanarlwyo yn destun ardrethi annomestig, yn hytrach na'r dreth gyngor. Mae hyn wedi bod yn ddadleuol gan na fydd perchnogion cartrefi gwyliau wedyn yn destun premiwm y dreth gyngor ac efallai y gallant hefyd hawlio rhwyddhad ardrethi busnesau bach.

Codir cyfradd uwch y Dreth Trafodiadau Tir arnoch pan fyddwch yn prynu eiddo preswyl, a'ch bod eisoes yn berchen ar un neu fwy o eiddo preswyl. Byddai hyn yn cynnwys prynu ail gartrefi neu gartrefi gwyliau.

Ysgrifennodd Julie James AS, y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol at Gadeirydd y Pwyllgor Deisebau ar 27 Tachwedd 2020 a chadarnhaodd y bydd yn gwneud datganiad ar faterion yn ymwneud ag ail gartrefi ym mis Ionawr 2021.

Yn ei llythyr mae'n tynnu sylw at y ffaith y byddai angen deddfwriaeth newydd ar gyfer unrhyw newidiadau yn y system gynllunio. Mae'r Gweinidog yn nodi:

... awn ati i ystyried unrhyw newidiadau angenrheidiol i gefnogi'r system gyfan. Er mwyn newid y system gynllunio, byddai'n rhaid creu deddfwriaeth sylfaenol. Ni ellir, ac ni ddylid disgwyl bod modd gwneud hyn ar frys'.

3. Camau gweithredu Senedd Cymru

Ar 23 Medi 2020, cynhaliwyd dadl dan arweiniad Plaid ar ail gartrefi yn y Senedd. Yn dilyn y ddadl, galwodd y cynnig y cytunwyd arno gan y Senedd ar Lywodraeth Cymru i:

... gynnal adolygiad trylwyr gyda thystiolaeth o berchnogaeth ail gartrefi yng Nghymru a'r mesurau a allai fod yn angenrheidiol i sicrhau anghenion unigolion, cymunedau a'r economi, yn enwedig yr economi ymwelwyr. Dylai adolygiad o'r fath ystyried rôl trethiant, cynllunio, rheoleiddio lleol ynghyd â'r cyflenwad o dai fforddiadwy o bob math a mynediad atynt.

Ar 18 Tachwedd 2020, gofynnodd Sian Gwenllian i Julie James, AS, y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol pa gynlluniau oedd gan Lywodraeth Cymru i fynd i'r afael â mater ail gartrefi ledled Cymru. Dywedodd y Gweinidog:

Rydym yn mabwysiadu dull cyfannol sy'n seiliedig ar dystiolaeth, gan roi ystyriaeth briodol i'r ystod eang o fuddiannau dan sylw. Ar draws y Llywodraeth, rydym yn parhau i adolygu'r holl dystiolaeth sydd ar gael. Mae cyd-Weinidogion, fy swyddogion a minnau wedi cyfarfod â nifer o Aelodau o'r Senedd, awdurdodau lleol ac academyddion i ddatblygu ein hymateb system gyfan i'r materion ymhellach.

Yn yr un cyfarfod, gofynnodd Adam Price AS i'r Gweinidog pa ymdrechion y mae Llywodraeth Cymru yn eu gwneud i sicrhau nad yw pobl ifanc mewn ardaloedd gwledig yn cael eu prisio allan o'u marchnadoedd tai lleol? Aeth Mr Price ymlaen i ddweud:

Yn ddi-os, i adeiladu, wrth gwrs, ar yr ymatebion i'r cwestiwn blaenorol, mae'r cynnydd anferthol mewn ail gartrefi yn tanseilio unrhyw waith arall mae'r Llywodraeth yn ei wneud o ran sicrhau bod pobl ifanc mewn ardaloedd gwledig yn gallu cael mynediad at dai. Mae'r hyn oedd yn broblem eisoes, ers degawdau, wedi troi nawr yn grisis anferth.

Mewn ymateb, cadarnhaodd y Gweinidog fod ei swyddogion yn edrych ar fater ail gartrefi, ond tynnodd sylw at y risg o ganlyniadau anfwriadol. Dywedodd y Gweinidog:

... rydym wedi bod yn edrych gyda diddordeb ar yr enghraifft o gapio niferoedd, er enghraifft, mewn ardaloedd eraill, ac mae rhai anfanteision difrifol iawn wedi codi o ganlyniad iddynt, yn enwedig os bydd dirwasgiad. Felly, rydym wedi gweld pobl leol wedi'u dal mewn ecwiti negyddol a phethau eraill o ganlyniad i gapiau o'r fath. Rwy'n edrych arno'n frwd iawn, i fod yn glir, ond rydym eisiau bod yn siŵr nad oes unrhyw ganlyniadau anfwriadol. .

Yn ddiweddar, mae Pwyllgor Deisebau'r Senedd hefyd wedi ystyried deiseb a oedd yn galw ar Gynghorau Cymru i gymhwyso gordal o 100 y cant o leiaf i'r Dreth Gyngor ar ail gartrefi.

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 diweddarau o reidrwydd na'u diwygio fel arall i adlewyrchu newidiadau dilynol.