**Ail Gartrefi**

**Ymateb CIH Cymru i ymchwiliad**

Dyma ymateb i ymchwiliad pwyllgor Tai a Llywodraeth Leol y Senedd sy'n canolbwyntio ar ail gartrefi a'r argymhellion a wnaed gan Dr Simon Brooks ac yn gwerthuso ymhellach y sail dros newid polisi yn y maes hwn.

**1. Cyflwyniad**

1.1 Mae argaeledd, ansawdd a chost tai yng Nghymru wedi cael hwb enfawr o ran y sylw a roddir iddynt yn ystod y pandemig Covid-19. Mae'r cynnydd sydyn mewn prisiau tai, ynghyd â galw sy'n drech na'r cyflenwad yn y marchnadoedd gwerthu a rhentu, wedi dod â mwy o sylw i'r heriau y mae llawer o bobl yn eu hwynebu wrth ddod o hyd i gartref sy'n diwallu anghenion eu haelwyd mewn lleoliad ac am gost sy'n gweddu i'w hadnoddau.

1.2 Mae bodolaeth ac effaith dybiedig ail gartrefi wedi dod i'r amlwg fel pwnc llosg ar draws llawer o gymunedau ac rydym yn croesawu ffocws amserol y pwyllgor i sicrhau bod y materion a nodir yn cael eu hystyried yn llawn. Wrth ei wraidd, credwn fod yr heriau sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi yn ganlyniad ehangach i'r argyfwng tai yng Nghymru. Y broblem sylfaenol yw nad oes gennym gyflenwad digonol o dai cymdeithasol a fforddiadwy, ac yn ymarferol mae hynny'n gwaethygu'r effaith y mae gostyngiad yn nifer y cartrefi sydd ar gael mewn rhai ardaloedd yn ei chael.

1.3 Wrth ymdrin â hyn rydym yn cydnabod ac yn croesawu'n gryf bod Llywodraeth Cymru, yn ei chyllideb ddrafft, wedi dyrannu £310m ar gyfer y Grant Tai Cymdeithasol (SHG) – cynnydd o 39% ar y cyllid a ddyrannwyd yng nghyllideb 2020/21 (223m) a 24% yn fwy na'r hyn a ddyrannwyd yn 2021/22 (£250m). At hynny, mae'r buddsoddiad hwnnw'n codi i £330m yn 2023/24 a £325m yn 2024/25. Yr hyn rydym wedi gofyn amdano dros y blynyddoedd diwethaf fu creu trefniant cyllido tymor hwy a bydd y cynlluniau a nodir yn gwneud llawer i sicrhau y gall ein haelodau barhau i ddarparu tai cymdeithasol a fforddiadwy ar y cyflymder a'r raddfa sydd ei hangen.

**2. Mewnwelediadau o'r sector**

2.1 Daw'r myfyrdodau canlynol o gyfweliadau lled-strwythuredig gyda nifer o'n haelodau mewn sefydliadau sy'n tueddu i weithredu mewn ardaloedd lle mae nifer yr ail gartrefi ar eu mwyaf.

2.3 Yr **effaith ar y cyflenwad tai a'r galw amdanynt** oedd nodwedd gyson yr adborth gan ein haelodau – er i lawer gydnabod y gall yr heriau o ran cael mynediad i dai amrywio'n sylweddol rhwng ardaloedd, roedd pryderon ynghylch effaith ail gartrefi ar leihau'r dewisiadau tai sydd ar gael i bobl leol ac yn benodol pobl ifanc, a gyrru costau i fyny yn y marchnadoedd gwerthu a rhentu.

2.4 Dywedodd un darparwr tai awdurdod lleol fod cynnydd yn nifer y landlordiaid yn y sector preifat sy'n gwerthu eu heiddo o ganlyniad i'r farchnad dai lewyrchus, yn cyfyngu ymhellach ar yr opsiynau sydd ar gael i letya pobl sy'n ddigartref neu mewn perygl o fod yn ddigartref mewn llety dros dro. Yn y cyd-destun hwn, mae ail gartrefi yn ffactor ychwanegol o ran cyfyngu ar opsiynau tai ar adeg pan fo'r ffynonellau arferol o gyflenwad tai yn lleihau.

2.5 Ystyriodd nifer o'n haelodau fod **diffinio ail gartrefi** yn her gyson, a nodwyd y gellir dosbarthu nifer o fathau ac amgylchiadau tai fel ail gartrefi ar hyn o bryd. Gall hyn gynnwys cartrefi gwyliau, gosodiadau gwag a chartrefi mewn profiant.Teimlwyd y byddai eglurder pellach ar ddiffiniad manwl yn helpu wrth ddeall a chywain data.

2.6 Mae rhai o'n haelodau yn amgyffred bod y trothwy ar gyfer diffinio cartref fel cartref gwyliau yn eithaf isel – gan olygu y gallai unrhyw gamau yn y maes hwn gael eu goresgyn gan rai mân newidiadau ar ran y perchennog i symud i mewn i'r categori hwn o eiddo, er bod y cartref yn dal i gael ei ddefnyddio mewn gwirionedd fel ail gartref.

2.7 Amlygwyd y **ddibyniaeth ar y sector twristiaeth** gan nifer o'n haelodau fel ffynhonnell bwysig o gyflogaeth mewn llawer o gymunedau lle mae ail gartrefi'n cael eu hystyried yn bwnc llosg. Roedd adborth gan ein haelodau yn adlewyrchu'r realiti bod y diwydiant twristiaeth yn darparu cannoedd o swyddi, ond bod diffyg cyflogwyr mawr ychwanegol mewn sawl ardal yn llesteirio rhagolygon economaidd cymunedau ac yn tanseilio ymhellach allu llawer o bobl i dalu costau byw'n lleol.

2.8 Nodwyd yr **effaith ar seilwaith lleol** fel testun pryderon ychwanegol. Er enghraifft, mewn un ardal awdurdod lleol, mae'r boblogaeth o 7,000 yn chwyddo 3-4k yn ystod y tymor twristiaid brig, gan roi mwy o bwysau ar y seilwaith lleol gan gynnwys plismona, casglu sbwriel a pharcio.

2.9 Ystyriwyd hefyd bod **cynaladwyedd cymunedol** yn fater allweddol. Teimlodd nifer o'n haelodau a rannodd eu mewnwelediad gyda ni y gellid teimlo'r effaith mewn nifer o ffyrdd mewn cymunedau lle mae niferoedd o ail gartrefi yn uchel, gan gynnwys:

* Heriau wrth lenwi lleoedd ysgol
* Gostyngiad yn nifer y bobl sy'n siarad ac yn defnyddio'r Gymraeg (nodwn fod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi a'i bod wrthi'n ymgynghori ar ei Chynllun Tai mewn Cymunedau Cymraeg ar hyn o bryd
* Pobl sy'n teimlo'n fwy ynysig neu'n llai cysylltiedig â'u cymuned leol

2.10 Ystyriwyd yn gyffredinol bod y **pwerau trethu** a roddwyd i awdurdodau lleol i gynyddu lefelau treth y cyngor a godir ar ail gartrefi yn fesur cadarnhaol. Nododd nifer o'n haelodau na fyddai'r tâl ychwanegol ar ei lefelau is yn gostwng nifer yr ail gartrefi (teimlwyd bod perchnogion yn gallu cymathu cynnydd bach) yn gyffredinol ond ei fod yn darparu ffrwd refeniw ychwanegol i fuddsoddi mewn tai o fewn ardal leol. Yn gysylltiedig â hyn, credwn ei bod yn allweddol, waeth beth fo'r tâl ychwanegol a godir ar ail gartrefi, bod awdurdodau lleol yn sicrhau bod y refeniw a enillir yn cael ei ddychwelyd i weithgareddau gysylltiedig â thai – er i ni gydnabod ei fod yn anochel y bydd gan awdurdodau lleol benderfyniadau gwario anodd i'w gwneud, o ystyried dwysedd yr her a wynebir ar draws gwasanaethau cyhoeddus.

**Ynghylch CIH**

Y Sefydliad Tai Siartredig (CIH) yw'r llais annibynnol dros dai ac mae'n gartref i safonau proffesiynol. Mae nod syml gennym - darparu'r cyngor, cefnogaeth a gwybodaeth i weithwyr tai proffesiynol a'u sefydliadau y mae eu hangen arnynt i fod yn ddisglair. Mae CIH yn elusen gofrestredig ac yn sefydliad nid er elw. Mae hyn yn golygu bod yr arian a wnawn yn cael ei ddychwelyd i'r sefydliad ac yn cyllido ein gweithgareddau wrth gefnogi'r sector tai. Mae gennym aelodaeth amrywiol o bobl sy'n gweithio yn y sectorau cyhoeddus a phreifat, mewn 20 o wledydd ar bum cyfandir ledled y byd. Mae gwybodaeth bellach ar gael yn: [www.cih.org](http://www.cih.org).

**Manylion cyswllt:** [**matthew.kennedy@cih.org**](mailto:matthew.kennedy@cih.org) **(rheolwr polisi a materion cyhoeddus)**

Ionawr 2022