



Cyfarfod

## CYFARFOD ARBENNIG O'R CYNGOR

Dyddiad ac Amser

**10.30 y.b., DYDD LLUN, 28AIN MEHEFIN, 2021**

**\* NODER \***

**Bydd y cyfarfod yn cael ei we-ddarlledu**

**[https://gwynedd.public-i.tv/core//cy\\_GB/portal/home](https://gwynedd.public-i.tv/core//cy_GB/portal/home)**

Lleoliad

**Cyfarfod Rhithiol - Zoom**

Pwynt Cyswllt

**Eirian Roberts**

**01286 679018**

**[eirianroberts3@gwynedd.llyw.cymru](mailto:eirianroberts3@gwynedd.llyw.cymru)**

(DOSBARTHWDYD Dydd Gwener, 18 Mehefin 2021)

**DYDD GWENER, 18 MEHEFIN 2021**

Annwyl Gyngorydd,

**CYFARFOD ARBENNIG O GYNGOR GWYNEDD – DYDD LLUN, 28 MEHEFIN 2021**

**FE'CH GWYSIR TRWY HYN** i gyfarfod rhithiol drwy Zoom o **GYNGOR GWYNEDD** a gynhelir am **10.30 y.b., DYDD LLUN, 28AIN MEHEFIN, 2021** i ystyried y materion a grybwyllir yn y rhaglen a ganlyn.

Yr eiddoch yn gywir

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Geraint Owen". The signature is written in a cursive style with a long, sweeping tail on the final letter.

Pennaeth Gwasanaethau Democratiaeth

# RHAGLEN

## 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

## 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

Derbyn unrhyw ddatganiadau o fuddiant personol.

## 3. CYHOEDDIADAU'R CADEIRYDD

Derbyn unrhyw gyhoeddiadau gan y Cadeirydd.

## 4. MATERION BRYD

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater bryd ym marn y Cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

## 5. CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD

5 - 175

- (a) Nodi, yn unol ag adran 4.12.1 (d) o'r Cyfansoddiad, y derbyniwyd llythyr gan y Cyngorydd Gruffydd Williams, wedi ei arwyddo gan bum aelod arall, yn galw am gyfarfod o'r Cyngor i drafod yr isod yng nghyd-destun yr argyfwng tai sy'n bodoli o fewn y sir:-

**“Bod y Cyngor hwn yn edrych ar frys ar y Cynllun Datblygu Lleol (basiwyd 28.7.2017) gyda golwg i'w adolygu a'i ddiweddarau o ran polisiau cynllunio a'r iaith Gymraeg. Byddai'n ddymunol rhoi blaenoriaeth neilltuol i hyn, heibio yr hyn a nodwyd fel yr amser monitro arferol o fewn y Cynllun ei hun, a chyflwyno cynigion sy'n cyfateb i adroddiad Dr. Simon Brooks “Ail Gartrefi – Datblygu Polisiau Newydd yng Nghymru” a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru.**

**Yn dilyn y Pandemig a'r ffaith na fydd yna Wylfa B, disgwylir y bydd cyfarfod o'r fath yn cyfarch y newidiadau angenrheidiol sydd eu hangen i gydymffurfio â Deddf Llesiant Cymru, Cymru sydd yn fwy cyfartal a Chymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu.”**

- (b) Pecyn Gwybodaeth

- (i) Adroddiad yn amlinellu'r broses statudol ar gyfer adolygu Cynllun Datblygu Lleol.
- (ii) Adroddiad Dr. Simon Brooks – “Ail Gartrefi – Datblygu Polisiau Newydd yng Nghymru”.
- (iii) Ymateb i'r adroddiad yn (ii) uchod – adroddiad i'r Cabinet ar 15 Mehefin, 2021.



# Eitem 5

<b>CYFARFOD:</b>	Y Cyngor Llawn
<b>DYDDIAD:</b>	28 Mehefin 2021
<b>AELOD CABINET:</b>	Cynghorydd Gareth Griffith
<b>TEITL:</b>	Y broses ar gyfer adolygu Cynllun Datblygu Lleol
<b>AMCAN:</b>	Adroddiad i egluro'r broses ar gyfer adolygu Cynllun Datblygu Lleol
<b>SWYDDOG CYSWLLT:</b>	Gareth Jones - Pennaeth Adran Cynorthwyol

## 1 Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn nodi fod angen adolygu Cynllun Datblygu Lleol 4 mlynedd yn dilyn mabwysiadu. Mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) ar 31 Gorffennaf 2017 ac felly, yn unol â'r gofyn statudol y 31 Gorffennaf 2021 ydi'r dyddiad ar gyfer cychwyn y broses adolygu. Mae'r adroddiad yma yn cyflwyno trosolwg o'r camau gofynnol fydd rhaid ymgymryd â hwy wrth adolygu a'r adolygiad dilynol o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Adolygiad statudol		
1	PCPA 2004 (adran 69) a Rheoliad 41	Adolygu'r cynllun statudol yn gyfnodol, a dim mwy na phedair blynedd o ddyddiad ei fabwysiadu. Gellir sbarduno hyn yn gynharach os yw'n gysylltiedig â dyddiadau terfyn y cynllun, amserlenni paratoi cynllun neu'r ACLI yn adolygu cynllun yn wirfoddol.

- 1.2 [Y Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref \(Cynlluniau Datblygu Lleol\) \(Cymru\) 2005](#) a [Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref \(Cynllun Datblygu Lleol\) \(Cymru\) \(Diwygio\) 2015](#) sydd yn gosod allan y camau rhaid dilyn wrth baratoi Cynllun Datblygu Lleol neu Adolygiad o Gynllun Datblygu Lleol. Mae'r rheoliadau yn gosod allan camau gwahanol i ymgymryd ag adolygiad ffurf fer neu adolygiad llawn o'r cynllun ac mae'r camau perthnasol wedi eu gosod allan yn yr adroddiad hwn. Noder fod y ddwy drefn yn dra wahanol ag nid yw yn ddewisol pa un y bydd rhaid dilyn. Mae canllawiau Llywodraeth Cymru yn amlinellu'n glir yr amgylchiadau ar gyfer dilyn naill neu'r llall o'r gweithdrefnau a mae hyn wedi amlinellu yn yr adroddiad isod.
- 1.3 Cyn cychwyn ar adolygiad o'r CDLI mae'n rhaid adolygu'r cynllun presennol a paratoi Adroddiad Adolygu, a mae'r cam cychwynnol yma wedi ei osod allan yn rhan 2 isod. Yr hyn a fydd yn wahanol, wrth adolygu'r cynllun presennol a'r adolygiad dilynol yw nad yw yn broses fydd yn cychwyn o'r cychwyn yn absenoldeb unrhyw dystiolaeth. Mae'r Cynllun cyfredol, y sail tystiolaeth a'r Adroddiadau Monitro Blynyddol (AMB) (sy'n amlinellu perfformiad y CDLI ar y Cyd ers ei fabwysiadu) yn dystiolaeth pwysig y bydd yn cael ei ystyried wrth ymgymryd a'r adolygiad.

## 2. Cam cychwynnol

### Adroddiad Adolygu

- 2.1 Pwrpas yr Adroddiad Adolygu yw edrych ar yr holl dystiolaeth sydd yn berthnasol i'r CDLI ar y cyd a dod i gasgliad ynglŷn a'r math o adolygiad bydd yn cael ei ddilyn. Gall hyn fod yn adolygiad ffurf lawn sydd gyfystyr a pharatoi Cynllun newydd, neu adolygiad ffurf fer sydd gyfystyr ag addasu rhannau penodol o'r Cynllun cyfredol.
- 2.2 Dylai adroddiad adolygu cael ei gyhoeddi o fewn 6 mis o'r dyddiad sydd 4 mlynedd o ddyddiad mabwysiadu (sef 6 mis o'r 31 Gorffennaf 2021) fel amlinellwyd o fewn y [Llawlyfr Cynlluniau Datblygu \( Argraffiad 3\) Mawrth 2020](#) sef erbyn diwedd Ionawr 2022 yn achos y CDLI ar y cyd. Dylai Adroddiad Adolygu fod yn fyr ac yn gryno a dylai amlinellu'r canlynol:
- Pa wybodaeth sy'n cael ei hystyried i lywio adolygiad o'r cynllun a pham
  - Sut mae'r canfyddiadau'n effeithio ar weledigaeth, nodau ac amcanion y cynllun, gan gynnwys rhoi'r strategaeth ar waith
  - Adolygiad o bob maes pwnc yn y cynllun gan nodi'n glir beth sydd angen ei newid a pha rannau o'r sail dystiolaeth y mae angen eu diweddarau i gefnogi'r newidiadau
  - Goblygiadau i'r rhannau o'r Cynllun na fwriedir ei ddiwygio o ran cydlynid ac effeithlonrwydd y Cynllun yn ei gyfanrwydd.
  - Ailystyried yr Arfarniad o Gynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol ac Arfarniad Rheoliadau Cynefinoedd
  - Archwilio ac esbonio'r cyfleoedd i baratoi CDLIau ar y Cyd/CDLICau ar y Cyd gyda ACLIau cyfagos a chynyddu gweithio traws-ffiniol
  - Casgliadau clir ynghylch pam mae angen dilyn y drefn lawn (sydd gyfystyr a pharatoi Cynllun newydd), neu'r weithdrefn adolygu ffurf fer (sydd gyfystyr ag addasu rhannau o'r Cynllun cyfredol)
- 2.3 Fel rhan o baratoi'r Adroddiad Adolygu ac wrth baratoi CDLI ar y Cyd diwygiedig mi fydd angen rhoi ystyriaeth lawn i'r materion isod:
- Unrhyw newidiadau mewn deddfwriaeth ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol a newidiadau mewn canllawiau'r Llywodraeth megis [Llawlyfr Cynlluniau Datblygu 3](#).
  - Newidiadau cyd-destunol cenedlaethol a lleol - er enghraifft,
    - [Cymru'r Dyfodol : Y Cynllun Cenedlaethol 2040](#) (y fframwaith datblygu cenedlaethol)
    - sefyllfa diweddaraf cynllun Wylfa Newydd
    - effaith ag adfer yn dilyn Brexit a Chofid 19 ar draws ardal y Cynllun,
    - Cynllun Datblygu Strategol fydd yn cael ei baratoi ar gyfer rhanbarth gogledd Cymru yn ystod y blynyddoedd nesaf
    - Cais Twf gogledd Cymru,
    - Gwaith ymchwil rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau, Ail Gartrefi – Datblygu polisiau newydd yng Nghymru ( Dr Simon Brooks) ac unrhyw waith ymchwil arall perthnasol

- Unrhyw strategaethau sydd mewn lle gan y Cynghorau a sicrhau fod y Cynllun yn cyd-fynd a nhw er enghraifft strategaethau tai, strategaethau datblygu'r economi.
- Adolygu polisïau'r cynllun i weld sut maent yn perfformio ac os oes angen eu diwygio. Mi fydd rhaid i unrhyw newidiadau i'r Cynllun fod yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn.
- Mi fydd angen ail edrych ar yr holl asesiadau a phapurau testun a thystiolaeth paratowyd i gefnogi'r Cynllun cyfredol

2.4 Fel amlinellwyd uchod, bydd angen dod i gasgliad ar fath o adolygiad, ac os yw'n adolygiad llawn (h.y Cynllun newydd) neu'n adolygiad ffurf fer. Y sail tystiolaeth i gefnogi'r Adroddiad Adolygu yn bennaf fydd yr Adroddiadau Monitro Blynyddol, sy'n amlinellu perfformiad y CDLI hyd yn hyn.

### 3. Sail Tystiolaeth

- 3.1 Sylfaen cynllun datblygu yw'r sail dystiolaeth. Dylai'r sail dystiolaeth fod yn berthnasol ac yn gymesur â'r materion y mae'r cynllun yn ceisio mynd i'r afael â hwy.
- 3.2 Fel yr amlinellwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn, ni fydd y broses yn cychwyn o'r newydd heb unrhyw dystiolaeth gan fod yna Gynllun mabwysiedig mewn lle. Bydd angen adnabod unrhyw fylchau yn y dystiolaeth bresennol a sicrhau fod y dystiolaeth yn cael ei ddiweddarau. Bydd yr Adroddiadau Monitro Blynyddol yn rhan o'r sail dystiolaeth. Bydd rhaid diweddarau papurau tystiolaeth cefndir hefyd i lywio unrhyw ddiwygiadau i'r CDLI ar y Cyd.

## 4. Y CAMAU AR GYFER CYNNAL YR ADOLYGIAD LLAWN O'R CYNLLUN

- 4.1 Mae'r camau ar gyfer cynnal yr adolygiad yn ddibynnol ar gasgliadau'r Adroddiad Adolygu. Os yw'r Adroddiad Adolygu'n dod i'r casgliad fod angen adolygiad llawn, yna bydd yn rhaid dilyn y broses sydd yn ofynnol ar gyfer paratoi Cynllun newydd. Yn unol â Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynlluniau Datblygu Lleol) (Cymru) 2005 mae'n rhaid dilyn y camau sydd wedi ei nodi isod. Mae'r amserlenni fel sydd wedi nodi yn Llawlyfr Cynlluniau Datblygu ar gyfer adolygiad llawn wedi eu cynnwys yn nhabl 1 isod:

Tabl 1

Camau Adolygiad Llawn		
Cam		Amserlen Ddangosol ( Llawlyfr Cynlluniau Datblygu)
Cam 1	Cytundeb Cyflawni a Chynllun Cynnwys Cymunedau ( Rheoliad 9)	Hyd at bedair wythnos ar gyfer cymeradwyaeth Llywodraeth Cymru (yn fyrrach fel arfer)
Cam 2	Safleoedd Posib ( Rheoliad 14(2))	Tua 1.5 mlynedd

Cam 3	Opsiynau Strategol a Strategaeth a Ffefrir (rheoliad 14 15)	
Cam 4	Cynllun Adnau (Rheoliad 17)	Tua Blwyddyn
Cam 5	Cyflwyno'r Cynllun i Lywodraeth Cymru (Rheoliad 22)	Tua 11 mis yn unol â chanllawiau Gweithdrefnol yr Arolygiaeth Gynllunio
Cam 6	Archwiliad cyhoeddus ( Rheoliad 23)	
Cam 7	Cyhoeddi Adroddiad yr Arolygydd ( Reoliad 24)	
Cam 8	Mabwysiadu ( Rheoliad 25)	
		Cyfanswm amser paratoi'r cynllun <b>tair mlynedd a hanner</b> ) yn ogystal ag cyfnod llithrant o dri mis)

Rhoddir isod wybodaeth mwy manwl ynglŷn a'r camau y cyfeirir atynt yn nhabl 1.

### **Cam 1 - Cytundeb Cyflawni a Chynllun Cynnwys Cymunedau**

- 4.2 Mae hwn yn gam statudol sydd wedi ei osod allan yn Rheoliad 9 o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynlluniau Datblygu Lleol) (Cymru) 2005. Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried bod y Cytundeb Cyflawni (CC) yn offeryn rheoli prosiect hanfodol, mae'r CC yn gosod yr amserlen ar gyfer cynhyrchu'r cynllun yn dilyn y rheoliadau statudol.
- 4.3 Mae'r CC yn cynnwys Cynllun Cynnwys Cymunedau sy'n amlinellu sut y gall unigolion, asiantau, sefydliadau ac eraill fod yn rhan o'r broses o lunio'r cynllun a sut a phryd y gallent gyfrannu. Bydd y Cytundeb Cyflawni yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ac mae'n rhaid cael ei gytuno gan Lywodraeth Cymru. Bydd cytundeb gan Lywodraeth Cymru ar y Cytundeb Cyflawni yn nodi cychwyn ffurfiol y broses adolygu. Bydd y Cynghorau wedi ymrwymo i'r amserlen a amlinellir yn y Cytundeb Cyflawni. Os bydd angen adolygu'r CC oherwydd llithriad yn yr amserlen, bydd rhaid i hyn cael ei gytuno gan y ACLI a Llywodraeth Cymru. Mae Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn nodi 'Dim ond o dan amgylchiadau eithriadol y dylid ystyried amserlen ddiwygiedig wrth baratoi'r cynllun'
- 4.4 Fel y nodir uchod ni fydd y broses o baratoi cynllun newydd yn cychwyn nes bydd y Cytundeb Cyflawni wedi cael ei baratoi a'i gytuno gan Lywodraeth Cymru. Yn dilyn y cam yma mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn nodi cyfnod o 3.5 mlynedd er mwyn paratoi'r Cynllun. Fe fydd angen adlewyrchu'r amserlen hyn o fewn Cytundeb Cyflawni'r CDLI ar y Cyd.



## **Cam 2 Safleoedd Posib**

- 4.5 Wrth baratoi cynllun diwygiedig, yn ddibynnol ar dystiolaeth a gasglwyd wrth baratoi'r Adroddiad Adolygu, efallai y bydd angen adnabod safleoedd ychwanegol neu amgen i'w datblygu. Felly'r cam cyntaf ffurfiol yn y broses yn dilyn cyhoeddi'r CC y bydd galw am safleoedd posib. Mae hon yn rhan bwysig o'r broses llunio cynllun a bydd yn ofynnol i hyrwyddwyr safleoedd ddarparu tystiolaeth gadarn i ddangos bod eu safleoedd yn gynaliadwy, yn gallu dod yn ei flaen ac yn hyfyw. Noder, yn ystod y cyfnod hwn y dylid cyflwyno safleoedd, oherwydd mae'n annhebygol y bydd safleoedd sy'n dod ymlaen y tu allan i'r broses yn cael eu cynnwys fel rhan o'r cynllun. Gwneir yn glir nad yw cyflwyno safle yn golygu'n awtomatig bod safle'n addas i'w ddatblygu a'i gynnwys yn y cynllun. Mi fydd cyfle i gyflwyno sylwadau am unrhyw safle sydd yn cael ei ystyried ar gyfer ei ddynodi yn ystod ymgynghoriadau statudol sydd yn cael ei nodi yn gam 3 a 4 isod.

## **Cam 3 Opsiynau Strategol a Strategaeth a Ffefrir**

- 4.6 Wrth ddatblygu'r Strategaeth a Ffefrir mi fydd yn hanfodol cael mewnbwn y cyhoedd wrth ddatblygu'r sail tystiolaeth, opsiynau strategol, strategaeth a chynigion cysylltiedig, gan gynnwys safleoedd ymgeisiol. Wrth ddatblygu opsiynau mi fydd yn bwysig sicrhau ei fod nhw yn ddilys, yn rhesymol, adlewyrchu'r dystiolaeth sydd wedi eu casglu a materion/amcanion y cynllun ag yn diwallu anghenion yr ardal, bod tystiolaeth y gallant gael eu cyflawni o fewn cyfnod y cynllun, cydymffurfio â pholisi cenedlaethol, ategu mentrau rhanbarthol neu leol a bod yn hyblyg a chynaliadwy. Dylai ACLlau ystyried pa mor briodol yw'r opsiynau a ystyriwyd yn flaenorol, gan gynnwys dewisiadau amgen newydd.
- 4.7 Fel amlygir uchod, ni fydd adolygiad o'r CDLI yn golygu cychwyn o'r cychwyn. Mae'r broses adolygiad yn ymwneud ag ail ddefnyddio a dilysu'r dystiolaeth bresennol ynghyd a llenwi bylchau yn y dystiolaeth ynghyd a datblygu opsiynau newydd. Mi fydd y ddogfen yn nodi'r lefelau twf cyffredinol, safleoedd allweddol sy'n angenrheidiol i gyflawni'r cynllun (gan gynnwys asesiad hyfywedd). Mi fydd cynnwys y ddogfen yn ymateb i'r materion a godwyd yn yr Adroddiad Adolygu'r a'r dystiolaeth sydd wedi ei gasglu.
- 4.8 Mi fydd y strategaeth a ffefrir yn destun ymgynghoriad statudol, mi fydd hyn yn gyfle i'r cyhoedd, rhan ddeiliad, asiantau ag eraill sydd efo diddordeb efo'r broses o lunio'r CDLI cael rhoi eu barn.
- 4.9 Mi fydd yn angenrheidiol sicrhau bod ystyriaeth i'r cyd-destun cyfredol ardal y cynllun a bod y ddogfen yn adlewyrchu hyn. Bydd rhaid ystyried unrhyw newid mewn deddfwriaeth, newidiadau i bolisi cenedlaethol a nodi pa bolisiau nad ydynt/sydd wedi bod yn effeithiol. Amlinellir egwyddorion allweddol o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu isod.
- Nodi'r materion, heriau a sbardunau allweddol ar gyfer yr ardal (agweddau economaidd, amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol) gan gynnwys gofynion strategaethau cenedlaethol, rhanbarthol a lleol. Gwerthuso a yw'r materion allweddol ar gyfer y cynllun mabwysiedig yn berthnasol o hyd, i ba raddau y mae materion newydd wedi codi.

- Nodi gweledigaeth ar gyfer y cynllun, sy'n unigryw i amgylchiadau lleol, gydag amcanion trosfwaol sy'n ymateb i'r materion allweddol.
- Rhaid i'r Strategaeth a Ffefrir basio'r prawf porth a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru gan ymgorffori'r dull Creu Lleoedd a'r drefn chwilio am safle, strategaeth ofodol a hierarchaeth anheddau sydd wedi'u mynegi'n glir, yn seiliedig ar rôl a swyddogaeth lleoedd, yr Hierarchaeth Trafnidiaeth Gynaliadwy, ffactorau angen a chyflenwi a datblygu cynaliadwy.
- Diffinio graddfa arfaethedig twf poblogaeth, tai a chyflogaeth yn y dyfodol, yn seiliedig ar ddadansoddiad o'r opsiynau twf amrywiol, nodi sut caiff ei gyflawni, e.e. ystod eang o gydrannau (ymrwymadau/hap-safleoedd/safleoedd bach/dyraniadau ac ati)
- Mynegi lefelau tai a thwf economaidd cyflym yn yr hierarchaeth aneddiadau a lleoedd.
- Safleoedd/ardaloedd twf allweddol i gyflawni'r cynllun wedi'i nodi'n ofodol ar Fap Cynigion, wedi'i ategu gan egwyddorion prif gynllun, diagramau cysyniad a Map Cyfyngiadau.
- Amseru/camau cyflwyno cyffredinol ar gyfer tai a thwf economaidd, gan gynnwys seilwaith.
- Polisiâu strategol allweddol i gyflawni'r weledigaeth, yr amcanion a'r strategaeth.
- Polisiâu rheoli datblygiad (wedi'u cadw/diwygio o'r cynllun mabwysiedig).
- Asesiadau hyfywedd ar gyfer pob safle, gydag arfarniadau manwl ar gyfer safleoedd allweddol.
- Rhestr o Ganllawiau Cynllunio Atodol i'w paratoi a'u blaenoriaethu.

#### **Cam 4 - Cynllun Adnau**

- 4.10 Y Cynllun Adnau ydi'r cynllun cyflawn a fydd yn cael ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru i'w archwilio. Mi fydd yn cynnwys y strategaeth, amcanion strategol, polisiâu rheoli datblygu, dynodiadau ar gyfer datblygu a fframwaith fonitro. Bydd yn ofynnol i'r cynllun adneuo fynd i'r afael â'r materion a'r amcanion allweddol a nodwyd trwy'r camau blaenorol, ymateb i'r materion a godwyd yn yr ymgynghoriadau blaenorol ag a amlinellwyd uchod a bydd yn ofynnol iddo gael ei gefnogi gan sail dystiolaeth gadarn. Mi fydd mapiau cynigion a mapiau manwl yn rhan o'r Cynllun Adnau bydd y mapiau yma yn adnabod y holl ddynodiadau tai a chyflogaeth.
- 4.11 Y Cynllun Adnau yw'r cynllun y mae'r Cynghorau yn ei ystyried yn gadarn (sy'n cwrdd â'r profion cadernid a nodir yn atodiad 1) ac y maent yn bwriadu eu cyflwyno i'w archwilio.
- 4.12 Bydd y Cynllun Adnau yn destun cam ymgynghori statudol (o leiaf 6 wythnos). Mi fydd yr ymgynghoriad cyhoeddus yma yn gyfle rhoi sylwadau ar gynnwys y ddogfen fydd yn cael ei gyflwyno i'r Llywodraeth i gael ei archwilio. Bydd y sylwadau a dderbynnir yn cael eu cyflwyno ochr yn ochr â'r Cynllun Adnau a dogfennaeth ategol i Lywodraeth Cymru.

### **Cam 5 - Cyflwyno**

- 4.13 Ymysg ystyriaethau eraill, cyn cyflwyno, fe fydd angen sicrhau fod gennym sail tystiolaeth gyfredol, ystyried os oes angen ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod adnau neu os oes ganddynt hwy oblygiadau i'r Cynllun. Pan gyflwynir y Cynllun i Lywodraeth Cymru ar gyfer Adolygiad Annibynnol fe fydd angen cyhoeddi'r cam yma a sicrhau fod y dogfennau perthnasol ar gael.

### **Cam 6 - Archwiliad Cyhoeddus**

- 4.14 Bydd Arolygydd Annibynnol yn cael ei benodi gan Lywodraeth Cymru er mwyn ymgymryd â'r archwiliad annibynnol o'r CDLI ar y Cyd. Pwrpas yr Archwiliad yw ystyried os yw'r Cynllun yn gadarn ac wedi ei selio ar dystiolaeth gadarn a chywir. Bydd yr Arolygydd yn cael ei gefnogi/chefnogi gan Swyddog Rhaglen a fydd yn gyflogedig gan yr ACLI. Y Swyddog Rhaglen yw'r cyswllt rhwng yr ACLI, y cyfranogwyr a'r Arolygydd. Bydd yn gweithredu'n annibynnol o'r ACLI ac yn derbyn arweiniad ac yn adrodd i'r Arolygydd.
- 4.15 Yr Arolygydd sydd yn gosod amserlen ar gyfer y gwrandawiadau, a bydd y sesiynau yn seiliedig ar themâu'r CDLI ar y Cyd. Efallai y bydd yr Arolygydd angen derbyn datganiadau ysgrifenedig cryno gan gyfranogwyr a chyrff yn cymryd rhan yn y gwrandawiadau. Yr arolygydd fydd yn penderfynu pwy mae ef/hi yn dymuno ei wahodd i'r gwrandawiadau. Bydd sylwadau ysgrifenedig yn cael yr un faint o ystyriaeth gan yr Arolygydd â'r rhai a wneir ar lafar yn yr archwiliad.

### **Cam 7 - Adroddiad yr Arolygydd**

- 4.16 Fe fydd Adroddiad yr Arolygydd yn cynnwys argymhellion penodol gan gynnwys nodi'r angen i wneud diwygiadau i'r Cynllun cyn ei fabwysiadu. Rhaid pwysleisio fod casgliadau'r Arolygydd yn ei adroddiad yn rhwymol a bydd rhaid i'r ACLI eu derbyn a diwygio'r CDLI yn unol â hwy.

### **Cam 8 - Mabwysiadu**

- 4.17 Mae'n ofynnol fod yr ACLI yn mabwysiadu'r CDLI o fewn cyfnod o 8 wythnos o dderbyn Adroddiad yr Arolygydd. Bydd y CDLI yn cael ei gyflwyno i'r Cyngor Llawn yng Nghyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn i'w fabwysiadu. Yn dilyn ei fabwysiadu, y CDLI fydd yn cael ei ddefnyddio i wneud penderfyniadau cynllunio.

## **5. Asesiadau Effaith**

- 5.1 Fel rhan o'r broses o adolygu'r CDLI ar y Cyd fe fydd yn ofynnol cydymffurfio a'r gofynion Arfarniad Cynaliadwyedd. Fel rhan o'r broses adolygu fe fydd rhaid ail-ymweld a'r fframwaith Arfarniad Cynaliadwyedd sydd wedi ei gynnwys yn y Cynllun mabwysiedig a'i ddiwygio yn ôl yr angen. Yn unol â deddfwriaeth fe fydd asesiad o'r effaith posib y CDLI ar y Cyd ar yr iaith Gymraeg yn cael ei gynnwys yn yr Arfarniad Cynaliadwyedd.
- 5.2 Yn ogystal â'r gofynion Arfarniad Cynaliadwyedd, bydd yn ofynnol dangos sut mae'r CDLI ar y Cyd yn cyfrannu tuag at amcanion y Ddeddf Llesiant a'r 5 ffordd o weithio sydd wedi cael eu hadnabod yn y Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn nodi fod gofynion y Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn rhan hanfodol o ddatblygiad/adolygiad y fframwaith Arfarniad Cynaliadwyedd.

5.3 Bydd rhaid ymgymryd ag Aseiad Rheoliadau Cynefinoedd o'r CDLI ar y Cyd er mwyn pennu os yw'r polisiau a'r dynodiadau a gynhwysir yn y Cynllun yn debygol o effeithio ar safleoedd dynodedig Ewropeaidd.

5.4 Bydd hefyd yn ofynnol cynnal Aseiad o Effaith a'r Cydraddoldeb ynghyd ac Aseiad o Effaith ar Iechyd.

## 6. Y CAMAU AR GYFER CYNNAL YR ADOLYGIAD FFURF FER

6.1 Os yw'r Adroddiad Adolygu (yn dilyn y drefn wedi ei osod allan yn adran 2) yn dod i'r casgliad mai adolygiad ffurf fer ydi'r ffordd briodol ymlaen, mi fydd angen dilyn y camau sydd wedi ei osod allan yn nhabl rhif 2 isod sydd gydag amserlen byrrach na'r adolygiad llawn:

Tabl 2

Camau Adolygiad Ffurf Fer		Amserlen Ddangosol ( Llawlyfr Cynlluniau Datblygu)
Cam 1	Cytundeb Cyflawni a Chynllun Cynnwys Cymunedau ( Rheoliad 9)	Hyd at bedair wythnos ar gyfer cymeradwyaeth Llywodraeth Cymru (yn fyrrach fel arfer)
Cam 2	Adroddiad Adolygu Rheoliad 26A (1) (Rhan 4A)	Hyd at 6 mis
Cam 3	Galw am Safleoedd Posib (Dibynnol ar gasgliadau'r AA) (Rheoliad 26A (6) )	
Cam 4	Cynllun Adnau (Rheoliad 26B)	
Cam 5	Cyflwyno'r Cynllun i Lywodraeth Cymru (Rheoliad 22)	Tua 6 mis yn unol a chanllawiau Gweithdrefnol yr Arolygiaeth Gynllunio
Cam 6	Archwiliad cyhoeddus ( Rheoliad 23)	
Cam 7	Cyhoeddi Adroddiad yr Arolygydd ( Reoliad 24)	
Cam 8	Mabwysiadu ( Rheoliad 25)	
		Cyfanswm amser paratoi'r cynllun <b>blwyddyn a hanner</b> (yn ogystal ag cyfnod llithrant o dri mis)

Rhoddir rhagor o wybodaeth am y camau unigol isod:

### **Cam 1 Cytundeb Cyflawni a Chynllun Cynnwys Cymunedau**

6.2 Mae hyn yn dilyn yr un drefn sydd wedi nodi ym mharagraffau 4.2-4.4

### **Cam 2 Adroddiad Adolygu**

6.3 Yn wahanol i'r broses o adolygiad llawn y cam cyntaf yn dilyn cyhoeddi'r CC bydd ymgynghori ar yr Adroddiad Adolygu. Mi fydd angen ystyried unrhyw sylwadau sydd yn cael ei dderbyn fel rhan o'r ymgynghoriad yma a pharatoi adroddiad ymgynghoriad cychwynnol a gwneud unrhyw newidiadau sydd angen i'r Adroddiad Adolygu a'i gyhoeddi mor fuan ag sydd yn ymarferol. Os mae Adroddiad Adolygu yn dod i'r casgliad fod angen dynodiadau newydd wedyn y bydd angen galw am safleoedd posib. Sef cam 3 isod. Os na fydd angen rhagor o dynodiad yna felly mi fydd yn symud ymlaen i cam 4 y cynllun adneuo. Yr hyn a sydd yn wahanol yn y broses ffurf fer ydi Does dim cam opsiynau strategol a strategaeth a ffefrir yn y broses o adolygiad ffurf fer.

### **Cam 3 Galw am Safleoedd**

6.4 Yn dilyn yr union broses ac sydd wedi nodi uchod.

### **Camau 4 – 8**

6.5 Mae'r Camau yma yn dilyn yr un broses a'r rhai sydd wedi nodi yn y broses o Adolygiad Llawn.

6.6 Rhaid nodi fod y weithdrefn adolygiad ffurf fer yn destun mwy o risg o ran heriau gweithdrefnol. Er Enghraifft, os mae cwmpas yr adolygiad yn mynd tu hwnt i hynny sydd wedi cael ei amlinellu yn yr Adroddiad Adolygu, /neu os mae polisi cenedlaethol newydd yn golygu y bydd angen gwneud newid sylweddol i'r Cynllun cyfredol sydd ddim wedi cael ei amlygu yn yr Adroddiad Adolygu ac felly yn mynd a'r adolygiad yn fwy eang.

6.7 Mae'n bwysig amlygu fod Llawlyfr Cynlluniau Datblygu 3 yn nodi: 'dim ond os nad yw'r materion a nodwyd yn yr Adroddiad Adolygu'n ddigon arwyddocaol i gyfiawnhau ymgymryd â'r weithdrefn adolygu llawn y dylid ystyried y weithdrefn adolygu ffurf fer.

6.8 Hynny ydi os fydd casgliadau'r Adroddiad Adolygu'n yn deud y canlynol:

- Dangos bod y strategaeth bresennol yn dal i fod yn gadarn
- Dangos nad oes angen newidiadau i'r strategaeth neu unrhyw ran ohoni
- Nad oes angen paratoi cynllun neu rannau o'r cynllun a fyddai'n dra gwahanol i'r cynllun mabwysiedig.
- Nad oes angen cynnig newidiadau sy'n sylweddol o ran cwmpas, nifer a graddfa

## **7. Casgliad**

7.1 Mae'r adroddiad uchod yn amlygu'r broses o baratoi Adroddiad Adolygu. Pwrpas yr Adroddiad Adolygu yw dod i gasgliad ar y drefn adolygiad a fydd angen ymgymryd.

Ymhellach fe osodir allan y drefn statudol sydd yn ofynnol i'w ddilyn wrth ymgymryd ag adolygiad llawn neu adolygiad ffurf fer o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

## Atodiad 1: Profion Cadernid

**Tabl 27: Profion Cadernid**

### **Gofynion Paratoi:**

- A yw'r gwaith o baratoi'r cynllun wedi cydymffurfio â gofynion gweithdrefnol cyfreithiol a rheoleiddiol? (Rheoliadau CDLLau, Cynllun Cynnwys Cymunedau, Rheoliadau AAS, Arfarniad o Gynaliadwyedd, HRA ac ati?)
- A yw'r cynllun yn cydymffurfio'n gyffredinol â'r FfDC a/neu'r Cynllun Datblygu Strategol? (pan gaiff ei gyhoeddi neu ei fabwysiadu yn y drefn honno)

### **Prawf 1: A yw'r cynllun yn addas?** (A yw'n glir bod y CDLI yn gyson â chynlluniau eraill?)

#### **Cwestiynau**

- A yw'n ystyried polisi cenedlaethol (PCC) a Chynllun Gofodol Cymru (FfDC pan gaiff ei gyhoeddi)?
- A yw'n ystyried y Nodau Llesiant?
- A yw'n ystyried Cynllun Morol Cenedlaethol Cymru?
- A yw'n ystyried y Datganiad Ardal perthnasol?
- A yw'r cynllun yn cydymffurfio'n gyffredinol â'r FfDC (pan gaiff ei gyhoeddi)?
- A yw'r cynllun yn cydymffurfio'n gyffredinol â'r Cynllun Datblygu Strategol perthnasol (pan gaiff ei fabwysiadu)?
- A yw'n gyson â chynlluniau rhanbarthol, strategaethau a rhaglenni darparwyr cyfleustodau?
- A yw'n gydnaws â chynlluniau ACLLau cyfagos?
- A yw'n ystyried y Cynllun Llesiant neu Gynllun Rheoli'r Parc Cenedlaethol?
- A yw'r ACLI wedi dangos ei fod wedi manteisio ar bob cyfle i gydweithio a chydweithredu ar baratoi cynlluniau a'r sail dystiolaeth?

### **Prawf 2: A yw'r cynllun yn briodol?** (A yw'r cynllun yn briodol ar gyfer yr ardal yng ngoleuni'r dystiolaeth?)

#### **Cwestiynau**

- A yw'n benodol i'r ardal leol?
- A yw'n ymdrin â'r materion allweddol?
- A yw'n cael ei gefnogi gan dystiolaeth gadarn, gymesur a chredadwy?
- A ellir dangos y rhesymeg wrth wraidd polisiâu'r cynllun?
- A yw'n ceisio diwallu'r anghenion a aseswyd a chyfrannu at gyflawni datblygu cynaliadwy?
- A yw'r weledigaeth a'r strategaeth yn gadarnhaol ac yn ddigon uchelgeisiol?
- A yw'r dewisiadau amgen 'go iawn' wedi cael eu hystyried yn briodol?
- A yw'n rhesymegol, yn rhesymol ac yn gytbwys?
- A yw'n gydlynol ac yn gyson?
- A yw'n glir ac a oes ganddo ffocws?

### **Prawf 3: A fydd y cynllun yn cyflawni** (A yw'n debygol o fod yn effeithiol?)

#### **Cwestiynau**

- A fydd yn effeithiol?
- A ellir ei weithredu?
- A oes cefnogaeth gan y darparwyr seilwaith perthnasol yn ariannol ac o ran bodloni amserlenni perthnasol?
- A fydd y datblygiad yn hyfyw?
- A ellir cyflawni'r safleoedd a ddyrannwyd?
- A yw'r cynllun yn ddigon hyblyg? A oes darpariaethau wrth gefn priodol?
- A yw'n cael ei fonitro'n effeithiol?

CYMRAEG



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government



# Ail gartrefi: Datblygu polisiau newydd yng Nghymru

Awdur: Dr Simon Brooks

**Academi**  
Hywel Teifi



Tud. 16



Coleg  
Cymraeg  
Cenedlaethol



## Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru

### Cynulleidfa

Adrannau Llywodraeth Cymru; cyrff cyhoeddus yng Nghymru; cynghorau cymuned; cyrff y trydydd sector yng Nghymru; cwmnïau y sector preifat yng Nghymru; sefydliadau sy'n gweithio gyda chymunedau; a phartion eraill â diddordeb.

### Trosolwg

Ysgogwyd yr adroddiad hwn yn dilyn dyfarniad grant bychan gan y Coleg Cymraeg Cenedlaethol i Dr Simon Brooks, Athro Cyswllt yn yr Ysgol Reolaeth ym Mhrifysgol Abertawe, i graffu ar bolisi ail gartrefi yng Nghymru a Chernyw. Y nod gwreiddiol oedd paratoi adroddiad byr yn canolbwyntio ar y gymhariaeth rhwng atebion polisi cyhoeddus a seilir ar bolisi trethiannol (Cymru) ac ar bolisi cynllunio (Cernyw). Fodd bynnag, oherwydd y diddordeb cynyddol yn y maes hwn, gofynnodd y Gweinidog Iechyd Meddwl, Llesiant a'r Gymraeg, Llywodraeth Cymru, i'r ymchwilydd ehangu'r ymchwil er mwyn craffu ar rai materion ehangach yn ymwneud ag ail gartrefi gan hefyd wneud argymhellion polisi.

### Rhagor o wybodaeth

Dylid cyfeirio ymholiadau am y ddogfen hon at:

Is-adran y Gymraeg  
Llywodraeth Cymru  
Parc Cathays  
Caerdydd  
CF10 3NQ

e-bost: [UnedlaithGymraegWelshLanguageUnit@llyw.cymru](mailto:UnedlaithGymraegWelshLanguageUnit@llyw.cymru)

### Copïau ychwanegol

Mae'r ddogfen hon ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru yn [llyw.cymru/y-gymraeg](http://llyw.cymru/y-gymraeg)

## Cynnwys

### *Cylch gorchwyl*

1. Cyd-destun
2. Problem ranbarthol a lleol – nid problem genedlaethol
3. Effaith ail gartrefi ar gynaliadwyedd cymunedau a'r iaith Gymraeg
4. Brexit a Covid-19 – rheswm dros weithredu
5. Model theoretig ar gyfer cyflwyno polisiau
6. Polisi trethiannol
7. Polisi cynllunio – astudiaeth gymharol o bolisi cynllunio a rheoli ail gartrefi mewn tai newydd yng Nghymru a Chernyw
8. Polisi cynllunio a'r stoc dai bresennol
9. Dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol
10. Argymhellion

### *Llyfryddiaeth*

## **Cylch gorchwyl**

Derbyniwyd grant bychan oddi wrth y Coleg Cymraeg Cenedlaethol er mwyn craffu ar bolisi parthed ail gartrefi yng Nghymru a Chernyw. Diben y cyllid oedd ariannu un daith ymchwil i Gernyw, a chynnal seminar yn y Senedd i drafod casgliadau a chanfyddiadau yn deillio o'r daith honno. Nid oedd y cyllid yn talu am amser yr ymchwilydd, a'r nod felly oedd llunio adroddiad cryno yn canolbwyntio ar y gymhariaeth rhwng Cymru a Chernyw yn unig, gyda sylw i'r gwahaniaeth rhwng atebion polisi cyhoeddus a seilir ar bolisi trethiannol (Cymru) ac ar bolisi cynllunio (Cernyw).

Fodd bynnag, oherwydd diddordeb cynyddol yn y maes, gofynnwyd i'r ymchwilydd gan Weinidog Iechyd Meddwl, Llesiant a'r Gymraeg Llywodraeth Cymru a fyddai modd ehangu rhywfaint ar yr ymchwil er mwyn craffu ar rai materion ehangach yn ymwneud ag ail gartrefi, a gwneud argymhellion polisi. Cytunodd yr ymchwilydd ar ôl ymgynghori â'r Coleg Cymraeg Cenedlaethol y byddai hyn yn fuddiol.

Nid yw'r ymchwil yn cwmpasu pob ystyriaeth yn y maes, ac yn yr achosion hyn, cyfeirir at yr angen am ymchwil bellach, neu nodir lle mae ymchwil wedi digwydd eisoes.

## **Yr Ymchwilydd**

Awdur yr adroddiad yw'r Dr Simon Brooks, Athro Cyswllt yn yr Ysgol Reolaeth, Prifysgol Abertawe. Mae hefyd yn Aelod o Gyngor Partneriaeth y Gymraeg sy'n cynghori Gweinidogion Cymru mewn perthynas â'r iaith Gymraeg.

## 1. Cyd-destun

Ar ddechrau 2020, amcangyfrifiwyd y byddai 24,423 o ail gartrefi yng Nghymru y gellid codi treth arnynt fel ail gartrefi yn ystod blwyddyn ariannol 2020-21 (Llywodraeth Cymru, 2020a, t. 9). Nid yw'r cyfanswm hwn yn cynnwys unedau gwyliau (o wahanol fathau) sydd wedi eu cofrestru ar gyfer ardrethi annomestig (sef treth fusnes).

Mae ail gartrefi yn ffurfio rhan nid ansylweddol o'r stoc dai mewn sawl rhan o'r Gymru wledig, sydd yn aml yn 'cyfateb i berfeddwlad traddodiadol siaradwyr Cymraeg' (Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, t. 6). Mae eu presenoldeb felly yn ystyriaeth o safbwynt cynllunio ieithyddol yn ogystal â chynllunio gwlad a thref.

Patrwm rhanbarthol sydd i'r dosbarthiad o ail gartrefi yng Nghymru, gyda nifer uchel iawn mewn rhai siroedd gwledig, niferoedd lled uchel ond canrannau llai mewn rhai dinasoedd, ond ceir rhai ardaloedd ôl-ddiwydiannol a threfol lle nad oes fawr ddim ail gartrefi o gwbl.

Tabl 1: Nifer yr ail gartrefi yr amcangyfrifwyd y gellid codi premiwn y dreth gyngor arnynt fel ail gartrefi yn ystod 2020-21 fesul cyngor sir ('total chargeable second homes') (Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru, 2020a, t. 9)

Gwynedd	4,900
Sir Benfro	4,072
Caerdydd	3,188
Abertawe	2,125
Ynys Môn	2,112
Ceredigion	1,735
Powys	1,313
Conwy	1,182
Sir Gaerfyrddin	1,125
Bro Morgannwg	535

Castell-nedd Port Talbot	522
Sir Ddinbych	422
Sir y Fflint	268
Caerffili	263
Rhondda Cynon Taf	226
Merthyr Tudful	214
Sir Fynwy	200
Casnewydd	11
Torfaen	7
Pen-y-bont ar Ogwr	3
Blaenau Gwent	0
Wrecsam	0

Dylid nodi hefyd fod eiddo a ddefnyddir neu a gofrestrir fel busnesau (unedau gwyliau, tai yn cael eu gosod allan, AirBnB ayyb) yn rhan sylweddol o'r stoc dai mewn ardaloedd lle mae niferoedd ail gartrefi hefyd yn uchel. Yng Ngwynedd, ganol haf 2020, yn ychwanegol at y 4,873 o ail gartrefi a oedd wedi'u cofrestru ar gyfer y dreth gyngor, adnabuwyd 1,976 o unedau llety gwyliau (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 27). Roedd felly o leiaf 6,849 o 'gartrefi gwyliau' yn y sir, sef 10.76% o'r holl stoc dai.

Felly, gellid tybio fod ffigyrau sy'n cyfrif faint o 'ail gartrefi' sydd yng Nghymru ar sail y dreth gyngor yn tangyfrif faint o'r stoc dai sy'n cael ei defnyddio at ddibenion hamdden neu wyliau, ac nad yw o ganlyniad ar gael i'r boblogaeth leol.

Pan gyfrifir llety gwyliau ar y cyd ag ail gartrefi sy'n gymwys ar gyfer y dreth gyngor, ymddengys natur ranbarthol y broblem ail gartrefi hyd yn oed yn fwy amlwg. Yn y tabl isod, nodir 'cartrefi gwyliau' a ddiffinnir yn y dull hwnnw fel canran o'r stoc dai mewn siroedd yng Nghymru. Gwelir mai ffenomen ydyw sydd wedi'i chyfyngu ar ei ffurf fwyaf garw i bedair sir arfordirol y gorllewin (Gwynedd, Sir Benfro, Ceredigion ac Ynys Môn). Er y ceir ardaloedd llai mewn siroedd eraill (megis Penrhyn Gŵyr yn Abertawe) yr effeithir arnynt hefyd gan bresenoldeb ail gartrefi, ardaloedd 'gwyliau' yw'r rhain yn ogystal, a theg dweud fod bwlch rhwng ardaloedd gwyliau a gweddiill Cymru o ran dwysedd ail gartrefi yn y stoc dai.

Tabl 2: Ail Gartrefi a Llety Gwyliau yng Nghymru fel canran o'r stoc dai fesul ardal cyngor sir (Ffynhonnell: Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 28)

Gwynedd	10.76%
Sir Benfro	9.15%
Ynys Môn	8.26%
Ceredigion	5.91%
Powys	3.14%
Conwy	2.97%
Sir Fynwy	2.32%
Caerdydd	2.29%
Abertawe	1.92%
Sir Gaerfyrddin	1.58%
Sir Ddinbych	1.23%
Castell-nedd Port Talbot	0.91%
Merthyr Tudful	0.87%
Bro Morgannwg	0.5%
Wrecsam	0.5%
Sir y Fflint	0.35%
Rhondda Cynon Taf	0.21%
Pen-y-bont ar Ogwr	0.06%
Casnewydd	0.03%
Caerffili	0.02%
Blaenau Gwent	0.02%
Torfaen	0.02%

O safbwynt yr adroddiad hwn, dylid nodi nad oedd yr unedau gwyliau hyn yn rhan o'r cylch gorchwyl a osodwyd ar ddechrau'r astudiaeth, sef cymharu polisi cyhoeddus mewn perthynas ag ail gartrefi yng Nghymru a Chernyw. Nid oeddynt yn rhan o'r cylch gorchwyl ychwaith pan benderfynwyd ehangu'r astudiaeth i drafod polisi cyhoeddus o ran ail gartrefi'n fwy cyffredinol.

Roedd dau reswm am hyn. Yn gyntaf, mae llety gwyliau yn perthyn i faes polisi economaidd gymaint ag i bolisi tai. Gellid dadlau eu bod yn hybu ffyniant mewn ffordd nad yw'n wir am 'ail gartrefi', a'u bod yn gwneud cyfraniad i'r economi leol, un ai trwy berchnogaeth leol arnynt, neu drwy fod ymwelwyr sy'n aros ynddynt yn gwario'n lleol. Anodd meddwl am 'ail gartrefi' yn rhan o strategaeth economaidd synhwyrol yn yr un ffordd.

Yr ail reswm oedd cyhoeddiad Cyngor Gwynedd yn 2019 y darparai hyd at £80,000 ar gyfer gwaith ymchwil 'ar dai haf ar gyfer Gwynedd ond gyda chyd-destun cenedlaethol' (Cyngor Gwynedd, 2019b). Diffiniwyd 'tai haf' gan y Cyngor fel ail gartrefi ynghyd â thai 'sydd yn cael ei [sic] gosod ar gyfer defnydd gwyliau hunan wasanaeth gan gynnwys AirBnB' (Cyngor Gwynedd, 2019c). Yn y pen draw, ni chynhaliwyd y gwaith ymchwil gan gorff allanol, ond yn hytrach gan Wasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn gweithredu ar ran Cyngor Gwynedd a Chyngor Caerdydd. Cyhoeddwyd yr adroddiad, *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* ym mis Rhagfyr, 2020, ac roedd ei holl argymhellion yn perthyn i faes llety gwyliau masnachol a thwristiaeth yn unig (Cyngor Gwynedd, 2020c).

O ystyried mai bychan oedd cyllid yr astudiaeth hon a ariannwyd gan y Coleg Cymraeg Cenedlaethol (£2,085 ar gyfer taith i Gernyw a chostau'n gysylltiedig â seminar yn y Senedd), penderfynwyd na fyddai'n gost-effeithiol dyblygu'r ymchwil gan Wasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Fodd bynnag, cyfeirir yn yr adroddiad hwn at argymhellion *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* gan fod perthynas amlwg rhwng presenoldeb y ddau fath hyn o 'dai haf' (ail gartrefi ar gyfer defnydd personol a llety gwyliau tymor byr) yn yr un cymunedau.

## 2. Problem ranbarthol a lleol – nid problem genedlaethol

Mae ail gartrefi wedi eu dosbarthu mewn modd anwastad trwy Gymru, ac mae'r bwloch o ran eu niferoedd rhwng ardaloedd 'gwylliau', lle maent yn broblem wirioneddol, a rhannau eraill o Gymru lle maent yn llawer llai cyffredin, yn sylweddol iawn. Er y ceir crynodaau o ail gartrefi mewn nifer o gymunedau traddodiadol Saesneg eu hiaith – mewn rhannau o Sir Benfro, er enghraifft – mae eu heffaith ar gymunedau Cymraeg yn drawiadol hefyd.

Ond yn ogystal â bod yn broblem ranbarthol, gall crynodaau o ail gartrefi fod yn broblem *leol* oddi mewn i ranbarthau a siroedd hefyd. O fewn siroedd fel Gwynedd, Môn, Ceredigion a Sir Benfro, mae dosbarthiad ail gartrefi yn hynod anwastad, gyda rhai cymunedau arfordirol yn wynebu problem ddifrifol, a rhai ardaloedd trefol heb nemor ddim ail gartrefi. Ceir yr un dosbarthiad anwastad hefyd mewn siroedd lle nad ymddengys ar yr wyneb fod problem o ran ail gartrefi. Yn Abertawe, er enghraifft, nid yw ail gartrefi a llety gwylliau yn ffurfio ond 1.92% o'r stoc dai yn ei chyfanrwydd. Fodd bynnag, mae'n broblem fwy dwys ym Mhenrhyn Gŵyr (Cyngor Abertawe, 2019; Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, tt. 27-29).

Er mwyn dangos natur anwastad dosbarthiad o'r fath yn fwy eglur, nodir yn nhabl 3 ganrannau ail gartrefi mewn ardaloedd cynghorau cymuned yng Ngwynedd a Môn (ni chynhwysir yn y tabl nifer o gynghorau cymuned sydd oddi mewn i Barc Cenedlaethol Eryri gan mai'r Parc yw'r awdurdod cynllunio yno) (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2016, t. 103). Y diffiniad o ail gartrefi yn y tabl hwn yw canran o ail gartrefi ar sail gwybodaeth y dreth gyngor (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2016, t. 14).

Canolbwyntir yma ar ystadegau Gwynedd a Môn am mai'r ddwy sir hyn yw craidd yr ardal Gymraeg lle ceir y dwysedd mwyaf o ran ail gartrefi.

At y canrannau moel, ychwanegwyd gan yr ymchwilydd wybodaeth am leoliad a chymeriad y cymunedau hyn yng Ngwynedd a Môn. Cynigir disgrifiad bras ohonynt a'u gosod mewn gwahanol gategoriâu (arfordirol, trefol, perfeddwlad, mynyddig, cymudol ac ôl-ddiwydiannol).

Nid disgrifiad 'gwyddonol' yw'r categoraiddio hwn gan na fyddai modd cynnal yr ymchwil empeiraidd ar gyfer hynny mewn adroddiad byr fel hwn, ac ni ddylid ystyried y disgrifiad o unrhyw gymuned benodol fel un gwyddonol yn yr ystyr honno: ymgais ydyw yn hytrach i arddangos braslun patrwm cyffredinol.



Tabl 3: Ail Gartrefi mewn cymunedau yng Ngwynedd a Môn fel canran o'r stoc dai (ac eithrio rhai cymunedau ym Mharc Cenedlaethol Eryri) (Ffynhonnell ystadegau'r ddwy golofn gyntaf: Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2016, tt. 103-6)

<b>Cyngor Cymuned</b>	<b>Canran yr ail gartrefi</b>	<b>Ardal</b>	<b>Disgrifiad</b>
Llanengan	39.8%	Dwyfor	arfordirol
Llanfaelog	25.5%	Môn	arfordirol
Trearddur	25.3%	Môn	arfordirol
Aberdaron	24.5%	Dwyfor	arfordirol
Beddgelert	23.1%	Dwyfor	mynyddig
Betws Garmon	22.7%	Arfon	mynyddig
Rhoscolyn	21.6%	Môn	arfordirol
Llanbedrog	21.1%	Dwyfor	arfordirol
Arthog	19.6%	Meirionnydd	arfordirol
Nefyn	18.6%	Dwyfor	arfordirol
Moelfre	18.1%	Môn	arfordirol
Pistyll	16.6%	Dwyfor	arfordirol
Buan	15.9%	Dwyfor	perfeddwlad
Tudweiliog	15.9%	Dwyfor	arfordirol
Llangelynnin	14%	Meirionnydd	arfordirol
Mawddwy	13.5%	Meirionnydd	perfeddwlad
Porthmadog	13.3%	Dwyfor	arfordirol
Clynnog	12.4%	Dwyfor	arfordirol
Corris	12.2%	Meirionnydd	perfeddwlad
Cylch y Garn	11.8%	Môn	arfordirol
Dolbenmaen	11.4%	Dwyfor	perfeddwlad
Llaneugrad	11.4%	Môn	arfordirol

Tywyn	10.9%	Meirionnydd	arfordirol
Llanddona	10.8%	Môn	arfordirol
Llanfaethlu	10.6%	Môn	arfordirol
Abermaw	10.5%	Meirionnydd	arfordirol
Llangoed	10.2%	Môn	arfordirol
Llanbadrig	10%	Môn	arfordirol
Botwnnog	9.9%	Dwyfor	perfeddwlad
Aberffraw	9.4%	Môn	arfordirol
Llanfair Mathafarn Eithaf	9.3%	Môn	arfordirol
Biwmares	8.8%	Môn	arfordirol
Bodorgan	8.6%	Môn	arfordirol
Cricieth	8.6%	Dwyfor	arfordirol
Llanaelhaearn	8.4%	Dwyfor	ôl-ddiwydiannol
Llanfrothen	7.6%	Meirionnydd	perfeddwlad
Y Felinheli	7.4%	Arfon	cymudol
Llandderfel	7.3%	Meirionnydd	perfeddwlad
Penmynydd	7.1%	Môn	perfeddwlad
Llanycil	7%	Meirionnydd	perfeddwlad
Tref Alaw	6.7%	Môn	perfeddwlad
Llaneilian	6.1%	Môn	arfordirol
Llanegryn	5.6%	Meirionnydd	perfeddwlad
Ffestiniog	5.5%	Meirionnydd	ôl-ddiwydiannol
Llanystumdwy	5.1%	Dwyfor	perfeddwlad
Bodffordd	5%	Môn	perfeddwlad
Cwm Cadnant	4.9%	Môn	perfeddwlad
Llanidan	4.8%	Môn	arfordirol

Llanddaniel	4.7%	Môn	perfeddwlad
Rhosybol	4.5%	Môn	perfeddwlad
Mechell	4.4%	Môn	perfeddwlad
Aber	4.2%	Arfon	perfeddwlad
Llandwrog	4%	Arfon	cymudol
Penrhyndeudraeth	4%	Meirionnydd	trefol
Llanberis	3.8%	Arfon	mynyddig
Llanddyfnan	3.8%	Môn	perfeddwlad
Pwllheli	3.7%	Dwyfor	trefol
Llannor	3.5%	Dwyfor	perfeddwlad
Bryngwran	3.5%	Môn	perfeddwlad
Llanfair yn Neubwll	3.5%	Môn	perfeddwlad
Porthaethwy	3.3%	Môn	cymudol
Llanllyfni	3.1%	Arfon	ôl- ddiwydiannol
Amlwch	3.0%	Môn	trefol
Bodedern	2.9%	Môn	perfeddwlad
Y Fali	2.7%	Môn	perfeddwlad
Llangristiolus	2.6%	Môn	perfeddwlad
Llanerchymedd	2.6%	Môn	perfeddwlad
Llandygai	2.4%	Arfon	cymudol
Llanfihangel Ysgeifiog	2.4%	Môn	perfeddwlad
Llanddeiniolen	2.3%	Arfon	cymudol
Llanwnda	2.3%	Arfon	cymudol
Llanfachraeth	2.0%	Môn	perfeddwlad
Llanrug	1.9%	Arfon	cymudol
Trewalchmai	1.9%	Môn	perfeddwlad

Llanllechid	1.7%	Arfon	ôl-ddiwydiannol
Waunfawr	1.6%	Arfon	cymudol
Llanfairpwllgwyngyll	1.6%	Môn	cymudol
Caergybi	1.5%	Môn	trefol
Pentir	1.5%	Arfon	trefol
Llangefni	1.1%	Môn	trefol
Bethesda	1.0%	Arfon	ôl-ddiwydiannol
Bangor	0.8%	Arfon	trefol
Bontnewydd	0.8%	Arfon	cymudol
Caernarfon	0.5%	Arfon	trefol

O graffu ar y tabl, gwelir yn syth fod ail gartrefi fel canran o'r stoc dai yn amrywio'n fawr iawn rhwng gwahanol gymunedau yng Ngwynedd a Môn. Ymhellach, nid yw'r patrymau hyn yn fympwyol ond yn hytrach yn adlewyrchu ffactorau o ran tirwedd, y diwydiant twristaidd, patrymau sosio-economaidd a lleoliad cyflogaeth a diwydiant yn y ddwy sir.

Mae'r ganran yn amrywio o 39.8% yn Llanengan, sef cyngor cymuned ardal Abersoch, i 0.5% yng Nghaernarfon.

Mae'r ystod rhwng y ddau begwn yn dangos natur *leol* y broblem ail gartrefi. Ceir nifer helaeth o gymunedau yn Nwyfor, Ynys Môn a Meirionnydd lle mae ail gartrefi yn ganran sylweddol o'r stoc dai. Yn benodol, mae cymunedau arfordirol yn y tair ardal hyn â chanran uchel o ail gartrefi, a dyma hefyd lle mae'r diwydiant twristaidd ar ei fwyaf amlwg. Mae nifer o gymunedau sy'n fynyddig ac ym Mharc Cenedlaethol Eryri yn perthyn i'r categori hwn hefyd.

Ceir wedyn nifer helaeth o gymunedau yn y berfeddwlad yr effeithir arnynt gan ail gartrefi. Cymunedau yw'r rhain nad ydynt ar yr arfordir ac a nodweddir yn aml gan economi amaethyddol, ac at ei gilydd maent yn Gymraeg iawn o ran iaith. Er nad yw'r tabl hwn yn eu cynnwys bob tro, mae ystadegau eraill yn cadarnhau fod ail gartrefi yn amlwg iawn mewn llawer o gymunedau gwledig ym Meirionnydd sydd oddi mewn i ffiniau'r Parc Cenedlaethol (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 38).

Nid yw'r rhan fwyaf o gymunedau'r berfeddwlad wedi'u heffeithio gan ail gartrefi i'r un graddau â'r cymunedau arfordirol a mynyddig, ond gall ail gartrefi fod yn bresennol mewn digon o niferoedd yno i fod yn ffactor ystyrllon yn y farchnad dai leol. Ceir yma

hefyd gyswllt rhwng harddwch naturiol a dwysedd ail gartrefi, ac felly nid yw pob rhan o'r berfeddwlad yn cael ei heffeithio i'r un graddau. At ei gilydd, po fwyaf diwydiannol neu 'wrban' mae cymuned yn y berfeddwlad wledig neu led-wledig, po leiaf tebygol y bydd o gael cyfran uchel o ail gartrefi.

Wedyn ceir nifer o gymunedau ôl-ddiwydiannol, yn gysylltiedig fel arfer yn achos Gwynedd â'r chwareli. Yma, mae canran yr ail gartrefi yn is o dipyn er y ceir rhai eithriadau i'r patrwm hwn (oherwydd tirwedd fynyddig neu agosatrwydd at y môr o bosib).

Yn olaf, ceir nifer o gymunedau lle *nad* yw ail gartrefi yn ffactor ystyrllon yn y stoc dai leol. Mae'r rhain yn cynnwys nifer o bentrefi cymudo o amgylch Caernarfon ac yng nghyffiniau Bangor. Mae llawer o'r rhain ymhlith cymunedau mwyaf Cymraeg Cymru.

Yn ogystal, ac eithrio yn achos rhai trefi y gellid eu hystyried yn gyrchfannau glan môr (Porthmadog, Abermaw, Tywyn ayyb), nid yw ail gartrefi yn bresenoldeb ystyrllon yn y rhan fwyaf o drefi'r ddwy sir. O ran y saith cymuned gyda'r ganran leiaf o ail gartrefi, mae pedair ohonynt yn drefi mawr neu led fawr (Caergybi, Llangefni, Bangor a Chaernarfon), un arall yn dref fechan ôl-ddiwydiannol (Bethesda), ac mae un o'r ddwy gymuned arall yn cynnwys rhan o un o faestrefi Bangor a'r ardal gyfagos (Pentir).

Gan y ceir gwahanol ddulliau o ddiffinio beth yw 'ail gartref', dylid nodi fod canrannau cofnodedig ail gartrefi yn y cymunedau hyn yn uwch os cynhwysir hefyd lety gwyliau masnachol yn y diffiniad.

Yn 2020, roedd er enghraifft 46% o'r stoc dai yn Abersoch, 43% yn Aberdyfi, 34% yn Meddgelert, 31% yn Aberdaron, 22% yn Nefyn, a 21% yn Harlech yn ail gartrefi yn ôl y diffiniad ehangach sy'n cynnwys llety gwyliau masnachol.

O'r 12 ardal cyngor cymuned yng Ngwynedd (gan gynnwys cymunedau oddi mewn i'r Parc Cenedlaethol) lle roedd canran yr ail gartrefi yn ôl y diffiniad hwn yn uwch na 20%, roedd 9 yn gymunedau arfordirol, 2 yn gymunedau mynyddig, ac un yn y berfeddwlad. Roedd 23 cymuned arall lle roedd y ganran rhwng 10% a 20%, ac o ran y rhain, roedd 11 ar yr arfordir a 12 yn y berfeddwlad. Ac eithrio trefi glan môr, nid oedd yng Ngwynedd yr un ardal drefol â chanran uwch o ail gartrefi na 10% (Cyngor Gwynedd, 2020c, tt. 42-3). Felly mae'r dull hwn o rifo ail gartrefi yn cadarnhau'r patrwm cyffredinol a nodwyd eisoes hefyd.

## Goblygiadau ar gyfer polisi cyhoeddus

Mae dosbarthiad daearyddol ail gartrefi yng Nghymru sut bynnag y'u diffinnir yn cael ei nodweddu felly gan ddau ffactor hollbwysig:

- Mae dosbarthiad ail gartrefi yng Nghymru yn hynod anwastad, gyda miloedd o ail gartrefi mewn rhai siroedd, ac ardaloedd cynghorau sir eraill heb nemor ddim ail gartrefi o gwbl.
- Mae dosbarthiad ail gartrefi mewn siroedd penodol hefyd yn hynod anwastad, gyda rhai cymunedau wedi'u llethu gan ganran uchel iawn o ail gartrefi, a chymunedau eraill yn yr un sir heb nemor ddim ail gartrefi o gwbl.

Mae hyn oll yn codi cwestiwn canolog o safbwynt polisi cyhoeddus. Os yw'n wir mai problem ranbarthol a lleol yw'r broblem ail gartrefi, onid synhwyrol fyddai ceisio atebion polisi ar y gwastad rhanbarthol a lleol?

Nid canfyddiad newydd yw hyn. Un o gasgliadau'r unig astudiaeth gynhwysfawr a wnaed o ail gartrefi yng Nghymru oedd y dylid meithrin polisiau ar y gwastad rhanbarthol yn ogystal â chenedlaethol:

a chymryd bod yr ymchwil hwn wedi datgelu amrediad o broblemau lleol a rhanbarthol unigryw i ardaloedd gwahanol o Gymru, ni chredwn bod atebion a pholisiau cenedlaethol ar eu pennau eu hunain yn addas i ddatrys problemau.

(Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, t. 62)

O ganlyniad, argymhellodd weithredu ar lefel leol hefyd, sef ar wastad cymunedau penodol oddi mewn i ranbarthau a siroedd:

Argymhellwn bod awdurdodau cynllunio lleol yn adnabod cymunedau penodol yn eu Cynlluniau Datblygu. Cymunedau yw'r rhain lle y profwyd bod yr effeithiau cyfunol a achosir gan faterion fel yr angen penodol am dai nas gellir ei ddiwallu, diffyg arallgyfeirio economaidd, sensitifrwydd ieithyddol a diwylliannol, a gwasgedd allanol ar y farchnad dai, yn tanseilio cynaliadwyedd y cymunedau hyn.

(Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, t. 54)

O ganlyniad, gellid dadlau mai'r ffordd orau o ymdrin ag ail gartrefi yw caniatáu i bolisiâu *gwahanol* gael eu datblygu ar lefel ranbarthol a lleol mewn gwahanol rannau o Gymru oddi mewn i fframwaith genedlaethol.

Mae'n ddigon posib er enghraifft y byddai Polisi X yn addas iawn yn sir A, neu yng nghymuned A, am fod angen cymryd camau radical er mwyn mynd i'r afael â phroblem ddifrifol yno o ran ail gartrefi. Ac eto, ni fyddai polisi o'r fath yn briodol yn achos sir B, neu yng nghymuned B, am nad yw ail gartrefi yn bresenoldeb ystyrlon yn y farchnad dai leol yno, a byddai cyflwyno mesurau ynghylch ail gartrefi nid yn unig yn ddiangen ond hefyd o bosib yn wrthgynhyrchiol.

Oherwydd hyn, bydd yr adroddiad hwn yn dadlau y dylid llunio polisi cyhoeddus ar gyfer ail gartrefi mewn modd sy'n caniatáu amrywiadau polisi lleol a rhanbarthol, sef oddi mewn i siroedd yn ogystal ag oddi mewn i Gymru.

Mae Llywodraeth Cymru wedi gosod fframwaith genedlaethol ar gyfer codi premiwm treth gyngor ar ail gartrefi, ond mae'n caniatáu i gynghorau sir unigol benderfynu a ydynt am gyflwyno'r premiwm ai peidio, ac os felly i ba raddau. Dylai'r Llywodraeth ymestyn ar y cynsail hwn mewn meysydd polisi perthnasol eraill wrth annog datblygiad amrywiadau polisi rhanbarthol a lleol.

### **Argymhelliad 1 – datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus**

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.

### 3. Effaith ail gartrefi ar gynaliadwyedd cymunedau a'r iaith Gymraeg

Mae'r disgwrs presennol ynghylch ail gartrefi a'u heffaith ar gynaliadwyedd cymunedau yng Nghymru a'r iaith Gymraeg yn aml yn anecdotaidd ac nid yw wedi'i wreiddio mewn ymchwil drylwyr. Mae'n 19 o flynyddoedd ers cyhoeddi'r astudiaeth gynhwysfawr ddiwethaf o'r maes, sef *Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir* (2002) gan Mark Tewdwr-Jones, Nick Gallent ac Alan Mace o Ysgol Gynllunio Bartlett, Coleg y Brifysgol Llundain – adroddiad a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru.

O ganlyniad, ceir nifer helaeth o dybiaethau a honiadau am ail gartrefi mewn trafodaethau cyhoeddus yng Nghymru heddiw sy'n haeddu ystyriaeth bellach.

Yn yr adrannau byr isod, ceir trafodaeth fer er mwyn archwilio rhai o'r tybiaethau hyn:

#### **Tybiaeth 1: Ail gartrefi sy'n gyfrifol am y cynnydd mewn prisiau tai mewn cymunedau penodol**

Lleolir ail gartrefi yn aml iawn mewn cymunedau deniadol a hardd lle mae prisiau tai yn uchel. O ganlyniad, ceir canfyddiad fod cyswllt rhwng dwysedd ail gartrefi mewn rhai cymunedau a phrisiau tai uchel.

Mae hyn yn rhwym o fod yn wir i ryw raddau, gan eu bod yn cyfyngu ar y stoc dai sydd ar gael, ond mae'n amhosibl dweud mai ail gartrefi sy'n bennaf gyfrifol am chwyddiant mewn prisiau tai. Mae ail gartrefi yn gyffredin yn aml mewn cymunedau lle mae mudo parhaol o rannau eraill o'r Deyrnas Unedig hefyd yn gyffredin, a phrin yw'r dystiolaeth mai ail gartrefi sy'n bennaf gyfrifol am brisiau tai uchel yn hytrach na phrynwyr sy'n symud i'r ardaloedd hyn er mwyn byw yno'n barhaol.

Casgliad *Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir* oedd 'mai ymddeol a chymudo yw'r ffactorau mwyaf arwyddocaol yn y gwasgedd o ran galw am gartrefi gan bobl o'r tu allan' mewn cymunedau gwledig (Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, t. 6). Tebyg hefyd yw barn *The Impact of Empty, Second and Holiday Homes on the Sustainability of Rural Communities: A Systematic Literature Review* (2005) gan ymchwilwyr ym Mhrifysgol Efrog sy'n crynhoi canfyddiadau pob astudiaeth yn y maes yn y Deyrnas Unedig cyn 2005: 'isolating the effects of second homes from other factors that impact on any housing market is a considerable challenge.' (Centre for Housing Policy, 2005, t. 51). Nid oes dystiolaeth yn bodoli i awgrymu fod y sefyllfa wedi newid erbyn heddiw.

Mae'r ansicrwydd ynghylch gwir effaith ail gartrefi i'w glywed hefyd yn adroddiad diweddar Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, *Rheoli'r*



*defnydd o dai fel cartrefi gwyliau, er bod mwy o ymgais yno i haeru fod cyswllt uniongyrchol rhwng ail gartrefi a phrisiau tai uchel:*

Ni wnaeth adroddiad Llywodraeth Cymru 'Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir' adnabod patrwm clir rhwng lleoliad cartrefi gwyliau a phrisiau tai, yn hytrach roedd tystiolaeth yn awgrymu mai prif yrrwr y galw am dai ac, o ganlyniad, prisiau tai anfforddiadwy, yw mudo o ardaloedd trefol i ardaloedd gwledig yn barhaol. Er nad yw'r adroddiad hwn yn dadlau yn erbyn y canfyddiadau, mae'r map [map sy'n dangos y ganran o'r stoc dai sy'n ail gartrefi a llety gwyliau mewn cymunedau yn ogystal â map sy'n dangos canolrif prisiau tai] yn dangos cydberthynas glir rhwng y ddau, felly gellir dadlau, yn enwedig gyda rhai ardaloedd yn y sir yn profi perchnogaeth cartrefi gwyliau o fwy na 40%, bod perchnogaeth cartrefi gwyliau yn cyfrannu at gyfartaledd prisiau tai llawer uwch. Mater arall, na sonnir amdano yn adroddiad Llywodraeth Cymru, yw y gall pobl sy'n mudo/ymddeol i'r ardal fod yn symud i ail gartref y gallant fod wedi'i brynu cyn ymddeol.

(Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 39)

Ceir tystiolaeth sy'n cefnogi rhagdyb cynllunwyr Gwynedd a Môn y gallai prynu ail gartref arwain yn y man at fewnfudiad parhaol mewn astudiaethau o Sir Gaernarfon yn 1973 ac o swydd Norfolk yn 1982 (Centre for Housing Policy, 2005, t. 59), ac hefyd mewn astudiaeth ddiweddar o Sweden (Marjavaara a Lundholm, 2016). Yn amlwg mae hyn yn arwyddocaol o safbwynt cynllunio ieithyddol, ac yn awgrymu y bydd llawer o ail gartrefi yn ogystal â chael effaith Seisnigo yn y presennol yn arwain at Seisnigo yn y dyfodol hefyd.

Ac er ei bod yn anodd profi i ba raddau mae ail gartrefi yn codi prisiau tai, nid yw astudiaeth Llywodraeth Cymru yn 2002 yn gwrthddweud haerriad cynnil adroddiad Gwynedd a Môn y gall ail gartrefi fod yn arwyddocaol iawn o ran codi prisiau tai mewn cymunedau penodol. Er na wnaeth astudiaeth Llywodraeth Cymru adnabod 'perthynas ar lefel genedlaethol rhwng crynodiadau o ail gartrefi a phrisiau tai', nododd ei bod yn 'llawer fwy tebygol, pa un bynnag, bod amrywiaethau lleol yn gysylltiedig â chrynodiadau uchel o ail gartrefi' (Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, t. 24).

Hynny yw, er nad yw prisiau tai mewn cymunedau yr effeithir arnynt yn ddwys gan ail gartrefi yn uchel bob tro mewn cyd-destun Prydeinig, maent yn uchel yn aml yng nghyd-destun y farchnad dai ranbarthol ac o safbwynt yr economi leol. Yn anochel, mae hyn yn effeithio ar allu pobl leol i bwrcasu eiddo yn y cymunedau hyn.

Diau y byddai'n deg honni fod ail gartrefi yn codi prisiau tai yn gyffredinol, a hynny mewn cymunedau lle mae cyflogau ar gyfartaledd yn aml yn bur isel.

## **Tybiaeth 2: Pe bai llai o ail gartrefi, byddai pobl leol yn symud i'r cymunedau hyn i fyw**

Ceir tybiaeth yn aml y byddai ffrwyno nifer yr ail gartrefi mewn cymunedau penodol yn caniatáu i fwy o bobl leol fyw ynddynt. Pe bai llai o ail gartrefi, honnir y byddai prisiau tai'n gostwng, ac o ganlyniad byddai mwy o bobl leol yn medru fforddio prynu tai yn y cymunedau hyn. Teg fyddai tybio fod elfen o wir yn hyn, gan fod unrhyw ostyngiad mewn prisiau yn gwneud tai'n fwy fforddiadwy.

Fodd bynnag, fel y nodwyd eisoes, rhaid cofio mai cymunedau yw'r rhain sydd yn aml â chanran uchel o'u trigolion parhaol wedi symud yno i fyw o rannau eraill o'r Deyrnas Unedig.

Yn Nwyfor, er enghraifft, ceir crynhoad o ail gartrefi mewn wardiau llywodraeth leol fel Abersoch, Llanbedrog, Gorllewin Porthmadog a Morfa Nefyn a oedd yn ôl cyfrifiad 2011 â chanrannau uchel o'u trigolion wedi'u geni y tu allan i Gymru, sef 55.3%, 51.3%, 45% a 33.4% (Cyngor Gwynedd, 2020d), o'u cymharu â'r ganran yng Ngwynedd, sef 33.2%, a Chymru, sef 27.3%.

Mewn cymunedau o'r fath, ymddengys fod y farchnad dai yn ddibynnol i raddau helaeth ar brynwyr o'r tu allan i Gymru sy'n bwriadu symud yno i fyw'n barhaol. Pe bai llai o ail gartrefi, ni fyddai hyn yn newid y ffaith fod prynwyr lleol yn gorfod cystadlu â phrynwyr o'r tu allan, a byddai'r rheini gan fwyaf â mwy o gyfalaf. Oherwydd cyflogau isel yn lleol, ac hefyd y gwahaniaeth rhwng prisiau tai yng Nghymru a Lloegr (sy'n golygu fod gan bobl leol yn aml lai o gyfalaf na phrynwyr o'r tu allan), nid yw'n dilyn y byddai ail gartrefi a fyddai'n cael eu gwerthu ar y farchnad agored (yn sgil ymyrraeth polisi cyhoeddus) yn cael eu prynu gan bobl leol.

Hyn hefyd sy'n peri ei bod yn anodd o safbwynt cynllunio ieithyddol i ddatrys y broblem o ran fforddiadwyedd mewn cymunedau o'r fath drwy ganolbwyntio'n unig ar adeiladu tai newydd. Oni bai fod cyfyngiadau ar berchnogaeth y tai hyn, neu fod rhyw strategaeth arall ar waith, byddai ehangu'r stoc dai mewn ffordd ddiotal yn rhwym o hybu mewn fudo sylweddol o rannau eraill o'r Deyrnas Unedig i ardaloedd sy'n sensitif yn ieithyddol.

*Gallai adeiladu gormodedd o dai gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg, a chan gofio mai pryderon am ddyfodol y Gymraeg sy'n gyfrifol i raddau helaeth iawn am y gofid am ail gartrefi yn y lle cyntaf, mae hyn yn fater pwysig i Lywodraeth Cymru ei ystyried.*

### **Tybiaeth 3: Mae gostwng prisiau tai'n ddymunol**

Er i'r farn mai dymunol fyddai gostwng prisiau tai gael ei lleisio'n aml mewn trafodaethau cyhoeddus am ail gartrefi fel pe bai'n wirionedd di-gwestiwn, mae'n bosibl na fyddai perchnogion tai yn y cymunedau dan sylw yn cydsynio. Tai yw prif ffynhonnell cyfoeth llawer iawn o'r boblogaeth. Yn benodol, gellid tybio y byddai cryn nerfusrwydd ynglŷn ag unrhyw gamau a fyddai'n achosi i'r farchnad dai leol ostwng yn sydyn, ac yn enwedig pe bai hynny'n arwain at *negative equity*.

O safbwynt polisi cyhoeddus, y broblem sylfaenol yw na wyddom i ba raddau y bydd prisiau tai yn gostwng pe cymerid mesurau i gyfyngu ar y farchnad ail gartrefi, os yn wir y byddent yn gostwng o gwbl. Oherwydd ffactorau eraill, megis gwrth-drefoli yn sgil Covid-19, mae'n bosib iawn y byddai mewnfudiad parhaol yn gwneud iawn am ddirywiad mewn prisiau pe cyfyngid ar berchnogaeth ail gartrefi. Mae hefyd yn bosib wrth gwrs nad gostyngiad a welid o gwbl ond llai o gynnydd na fyddai wedi bod fel arall (hynny yw, pe na chymerid mesurau). Rhaid cofio hefyd fod barn gref iawn o blaid cyflwyno mesurau ynghylch ail gartrefi yn y siroedd y maent yn effeithio arnynt fwyaf, ac mae'n bosib na fyddai fawr o wrthwynebiad i fesurau i reoli twf ail gartrefi cyn belled â bod gostyngiad posib mewn prisiau yn un cymedrol.

### **Tybiaeth 4: Mae ail gartrefi yn niweidio'r iaith Gymraeg**

Ceir tuedd i lawer o eiddo a brynir mewn pentrefi y mae problem ail gartrefi yn effeithio arnynt gael eu prynu gan newydd-ddyfodiaid sy'n dymuno byw yno'n barhaol. Oherwydd hyn, nid oes modd haeru'n ddiamwys mai presenoldeb ail gartrefi sy'n gyfrifol yn bennaf am ddirywiad yr iaith Gymraeg yno. Gellid hyd yn oed honni fod eu presenoldeb mewn rhai cymunedau Cymraeg yn debyg i sbwng sy'n 'amsugno' tai a fyddai fel arall yn cael eu prynu gan newydd-ddyfodiaid di-Gymraeg.

Mewn rhai cymunedau felly, mae'n bosib fod ail gartrefi yn lleihau maint y mewnlifiad di-Gymraeg. O safbwynt cynllunio ieithyddol, mae hyn yn ystyriaeth bwysig oherwydd, fel y dywed *Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir*, mae 'effaith ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar yr iaith Gymraeg yn llai arwyddocaol na mewnfudiad parhaol.' (Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, t. 7)

Rhaid gofyn bob tro, beth fyddai'n digwydd i ail gartrefi pe na baent yn ail gartrefi?

Os mai'r ateb i'r cwestiwn yw y byddent fwy na thebyg yn cael eu prynu ar y farchnad agored gan breswylwyr parhaol di-Gymraeg lled gefnog o'r tu allan i'r gymuned, yna, yn rhesymegol, ni ellid casglu y byddai gostwng yn sylweddol nifer yr ail gartrefi mewn cymuned o angenrheidrwydd yn llesol o safbwynt y Gymraeg.

Gellir cynnig enghraifft ddamcaniaethol o hyn. Tybiwn fod cymuned gyda 100 o dai lle mae 70% o'r boblogaeth yn siarad Cymraeg, a bod 20 o'r tai hyn yn ail gartrefi. Yn y gymuned hon, ceir 56 o aelwydydd Cymraeg, 24 o aelwydydd Saesneg ac am y rhan fwyaf o'r flwyddyn, 20 o aelwydydd gweigion.

Oherwydd ymyrraeth polisi cyhoeddus sy'n gwneud perchnogaeth ail gartrefi yn anneniadol, mae nifer yr ail gartrefi yn y gymuned yn gostwng dros ddeng mlynedd o 20 i 10. Mae'r 10 tŷ yn cael eu gwerthu ar y farchnad agored, a'r duedd yn y pentref deniadol hwn yw bod 70% o dai ar y farchnad agored yn cael eu prynu gan bobl ddi-Gymraeg o'r tu allan i'r gymuned. Wedi troi'r 10 tŷ haf yn dai annedd, ceir yn y pentref 59 o aelwydydd Cymraeg, 31 o aelwydydd Saesneg a 10 aelwyd wag. Er bod cynnydd bychan yn nifer yr aelwydydd Cymraeg, mae canran y siaradwyr Cymraeg wedi gostwng o 70% i 65.5% a chanran y siaradwyr Saesneg wedi codi o 30% i 34.5%.

Wrth gwrs, nid yw siaradwyr Cymraeg a siaradwyr Saesneg yn byw bob tro ar aelwydydd Cymraeg neu Saesneg-yn-unig. Hefyd ceir siaradwyr Saesneg lleol yn y cymunedau hyn. Fodd bynnag, nid yw hyn yn newid y ddadl sylfaenol. Mewn rhai cymunedau, nid yw'n amhosib y gallai gostyngiad mewn ail gartrefi arwain at Seisnigo yn hytrach na Chymreigio. Gallai hyn fod yn arbennig o wir pe gwelid yn sgil Brexit a Covid-19 gynnydd mawr yn nifer y rhai a fyddai'n dymuno adleoli i gymunedau arfordirol a gwledig er mwyn byw yno'n barhaol.

Mae'r dybiaeth bod ail gartrefi yn niweidiol i'r iaith yn deillio o'r canfyddiad eu bod wedi eu prynu mewn cystadleuaeth yn erbyn siaradwyr Cymraeg lleol sydd o ganlyniad i'w methiant i brynu eiddo yn gadael y gymuned. Mae hyn wedi digwydd droeon, a dyma sy'n gwneud y pwnc yn un mor emosiynol.

A dyma ddod at wraidd y mater.

Mae effaith ieithyddol ail gartrefi sy'n ail gartrefi ar hyn o bryd yn lled niwtral gan eu bod fel arfer yn wag. Ond gallai troi *rhagor* o dai annedd yn ail gartrefi fod yn niweidiol iawn o safbwynt y Gymraeg ac yn dramgwyddus o safbwynt cyfiawnder cymdeithasol.

## **Casgliad**

### *Gosod nod polisi cyhoeddus o ran niferoedd ail gartrefi*

Nid gwaredu ail gartrefi yn gyfan gwbl yw'r ateb gorau mewn cymunedau lle maent yn ffurfio rhan sylweddol o'r stoc dai. Am y rhesymau a nodwyd, byddai troi ail gartrefi yn brif breswylfeydd mewn modd sydyn fwy na thebyg yn arwain at gynnydd

sylweddol mewn mewnlifiad parhaol i gefn gwlad Cymru a allai gael effaith niweidiol ar y Gymraeg.

Mewn cymunedau Cymraeg glan môr mewn ardal fel Dwyfor lle ceir 20% a mwy o'r stoc dai yn ail gartrefi, gallai trosi ail gartrefi yn brif breswylfeydd mewn modd nad oedd wedi ei gynllunio'n ofalus fod yn gatastroffig.

Yn Abersoch, er enghraifft, y pris canolrif cyfartalog ar gyfer tŷ ym mis Medi 2019 oedd £365,275 (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 40). Gyda 46% o'r stoc dai yn Abersoch yn 'gartrefi gwyliau' (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 40) ac yn anfforddiadwy i bawb ond y rhai mwyaf cefnog yn y gymdeithas leol, byddai dechrau trosi tai gwyliau yn brif breswylfeydd mewn niferoedd sylweddol yn rhwym o annog mewnlifiad parhaol a fyddai nid yn unig yn niweidiol iawn i'r Gymraeg yn Abersoch, ond hefyd yn Llŷn yn gyffredinol.

Ond byddai cynyddu canran yr ail gartrefi yn y cymunedau hyn hefyd yn niweidiol gan y byddai'n lleihau niferoedd absoliwt siaradwyr Cymraeg yn lleol.

Creulondeb y sefyllfa o safbwynt y gymuned Gymraeg yw fod trosi rhagor o dai annedd yn ail gartrefi yn niweidiol i'r Gymraeg, ond byddai gostyngiad mawr neu sydyn yn niferoedd yr ail gartrefi hefyd yn niweidiol. Mae'r ddau beth yn wir am eu bod yn gysylltiedig â'r un ffenomen, sef anallu pobl leol i gystadlu yn y farchnad dai yn erbyn prynwyr o'r tu allan i'r gymuned.

Mae dadl felly dros lunio polisi cyhoeddus sy'n ceisio sefydlogrwydd o ran nifer yr ail gartrefi mewn cymunedau a effeithir ganddynt, neu sy'n ceisio lleihau nifer yr ail gartrefi mewn *modd graddol dros nifer o flynyddoedd*.

Ond nid yw hyn yn golygu cadw'r *status quo*. Yn wir, pe cedwid y *status quo*, mae'n debygol iawn y gwelid twf mewn ail gartrefi yng nghefn gwlad Cymru. Y broblem, fel y dadleuir yn yr adran nesaf, yw fod Prydain, ac felly cefn gwlad Cymru, ar fin wynebu un o'r cyfnodau mwyaf tymhestlog yn ei hanes. Gellir rhagdybio'n ddiogel y bydd y newidiadau hyn yn niweidiol i'r Gymraeg fel iaith gymunedol.

Mewn cymunedau glan môr fel rhai ar hyd Ynys Môn a Bae Ceredigion, pe gwelid niferoedd yr ail gartrefi yn cynyddu mewn modd afreolus, gallai hynny sy'n weddill o'r gymdeithas Gymraeg yn lleol gael ei disodli. Ac mae perygl bob tro y bydd y broblem yn lledaenu ac yn dwysáu mewn cymunedau cyfagos yn y berfeddwlad sydd ar hyn o bryd yn Gymraeg iawn gan eu tanseilio'n ieithyddol.

#### *Yr angen am wybodaeth gywir*

Felly o safbwynt cynllunio ieithyddol mae'r angen am ymyrraeth polisi cyhoeddus yn glir, ond gyda Chymru a Phrydain yn wynebu dyfodol ansicr, mae angen gwybodaeth gywir am ail gartrefi er mwyn sicrhau na wneir drwg yn anfwriadol.

Ysywaeth nid oes digon o wybodaeth wrthrychol o'r fath ar gael. Yn hanesyddol, bu hyn yn faen tramgwydd i academyddion ac eraill sy'n gweithio yn y maes. Yn ôl *The Impact of Empty, Second and Holiday Homes on the Sustainability of Rural Communities: A Systematic Literature Review*:

Estimating the number of second homes is problematic as various definitions are used in the literature relating to ownership, primary use, construction, permanence and distance from first home. Problems find expression crucially in the types of dwelling included as second homes and the use made of these dwellings. ... Similarly, the boundaries between the uses of second homes for leisure by one family and the same property let on a holiday basis to defray costs of ownership are indistinct. Also problematic in national estimates are the blurred distinctions between second homes, holiday homes, empty homes, homes held ready for resale, whether initially purchased by the owner or inherited, or merely homes whose occupants were absent on Census night.

(Centre for Housing Policy, 2005, tt. 42-3)

Yn benodol, nid ydym yn gwybod faint o ail gartrefi yng Nghymru sy'n dai a ddefnyddir ar gyfer defnydd personol a faint sy'n fusnesau llety gwyliau tymor byr. Nid ydym yn gwybod ychwaith faint o ail gartrefi sy'n cael eu prynu bob blwyddyn.

Mae hyn oherwydd er y gwyddom faint o dai y codir y premiwm ail gartrefi arnynt drwy'r system dreth gyngor, a faint o drafodiadau eiddo sy'n gymwys ar gyfer cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir, nid yw'r ffigyrau hyn yn cyfateb i nifer gwirioneddol ail gartrefi yng Nghymru nag ychwaith i'r nifer o ail gartrefi a brynir bob blwyddyn. Byddai'n ddefnyddiol gwneud iawn am y diffyg trwy gael wybodaeth lawer manylach am ail gartrefi yng Nghymru, a bod modd monitro'r wybodaeth hon yn effeithiol wrth gyflwyno mesurau polisi.

Mae cryn rinwedd yn awgrym diweddar *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* y dylid mabwysiadu cynllun trwyddedu gorfodol ar gyfer cartrefi gwyliau masnachol. Mae gweithdrefn drwyddedu o'r fath yn bodoli yn yr Alban. Byddai hyn yn sicrhau y gellid adnabod gwahaniaeth rhwng ail gartrefi sy'n cael eu defnyddio ar gyfer defnydd personol a chartrefi gwyliau a osodir i ymwelwyr. Byddai hyn o gymorth mawr wrth lunio polisi cyhoeddus oherwydd

Drwy gael trwydded byddai'n golygu bod wybodaeth yn cael ei choladu drwy un ffynhonnell ddata mewn perthynas â nifer y llety gwyliau tymor byr o fewn yr ardal awdurdod. Byddai cyflawni ffynhonnell ddata cyfan mewn un lle yn

galluogi ar gyfer gwell rheolaeth ac eglurder mewn perthynas â nifer a chrynodeiad llety gwyliau mewn ardaloedd penodol.

(Cyngor Gwynedd, 2020c, tt. 62-3)

Ceir pwyslais yma gan Gyngor Gwynedd ar lety gwyliau am mai nod pennaf eu hadroddiad yw rheoli llety o'r fath. Fodd bynnag, wrth wahanu'n glir ac yn eglur rhwng y ddau fath o 'dai haf' a gymysgir mewn polisi cyhoeddus ar hyn o bryd (ail gartrefi ar gyfer defnydd personol a chartrefi gwyliau tymor byr), gellid cael gwybodaeth gywirach am y ddau fath hyn o 'dai haf' gan hwyluso penderfyniadau polisi cyhoeddus amdanynt.

### **Argymhelliad 2 – rheoli niferoedd ail gartrefi**

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.

### **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.

#### 4. Brexit a Covid-19 – rheswm dros weithredu

Deuir yn awr at y cyfiawnhad sylfaenol dros weithredu ym maes ail gartrefi, sydd hefyd yn rheswm dros weithredu'n gadarn ym maes cynaliadwyedd cymunedau Cymraeg yn gyffredinol.

Ers argyfwng ariannol 2008, mae cymunedau Cymraeg fel nifer o gymunedau bregus eraill yng ngwledydd Prydain wedi wynebu newidiadau sosio-economaidd heriol. Enghraifft o hyn yw'r crebachu ar y sector gyhoeddus (er enghraifft, mewn llywodraeth leol) yn sgil *austerity*. Mae wedi effeithio mewn modd anghymesur ar y Gymraeg oherwydd y duedd gyfredol yng nghadarnleoedd y Gymraeg i siaradwyr Cymraeg gronni yn y sector hon yn fwy felly na mewn rhai rhannau o'r sector breifat (twristiaeth, er enghraifft).

Gyda'r bleidlais yn 2016 dros adael y Gymuned Ewropeaidd, daeth yn amlwg y byddai ardaloedd gwledig lle mae'r broblem ail gartrefi ar ei dwysaf yn mynd trwy ailstrwythuro sosio-economaidd a chymdeithasol ar lefel eang iawn. Yn ogystal â cholli cymorth Ewropeaidd rhanbarthol, gellid rhagweld gwanhau ar yr economi amaethyddol, rhagor o *austerity* yn effeithio ar y sector gyhoeddus, ac yn wir lluo o heriau economaidd. Mae llawer o'r rhain yn effeithio ar sectorau lle cyflogir canran uchel iawn o siaradwyr Cymraeg.

Mae ailstrwythuro economaidd yn debygol o fod yn heriol iawn o safbwynt cynaliadwyedd cymunedol yn yr ardaloedd hyn, ac felly i'r iaith Gymraeg. Y tebygolrwydd yw y bydd problemau strwythurol megis pobl ifanc Gymraeg yn gadael cymunedau gwledig oherwydd prinder cyfleoedd economaidd yn dwysáu.

Fodd bynnag, ni fydd hyn yn digwydd mewn gwagle. Oherwydd newidiadau economaidd a diwylliannol yn sgil Brexit, ac hefyd yn sgil pandemig Covid-19, bydd y cymunedau hyn, sydd eisoes yn neilltuol fregus yn ieithyddol, ac a fydd oherwydd yr heriau a nodwyd yn mynd yn fwy bregus, yn wynebu cystadleuaeth ddirfawr am adnoddau yn y farchnad dai. Bydd hyn o ganlyniad i gynnydd yn y farchnad ail gartrefi ar y naill law, ac oherwydd mudo parhaol ar y llaw arall.

#### **Brexit ac ail gartrefi**

Ni fydd y profiadau diwylliannol yr arferai'r dosbarth canol Prydeinig eu mwynhau ar gyfandir Ewrop mor hygyrch wedi Brexit. Yn sgil cyfyngu ar y 'rhyddid i symud', ceir cyfyngiadau ar allu dinasyddion Prydeinig i deithio i gyfandir Ewrop yn ddilyffethair. Dim ond am 90 diwrnod ymhob 180 o ddiwrnodiau y bydd modd aros yn yr Undeb Ewropeaidd, ac nid oes modd i ddau gyfnod o 90 diwrnod fod yn olynol. Anodd felly



fydd bwrw gaeaf neu haf cyfan ar y cyfandir. Anos hefyd fydd symud i'r Undeb Ewropeaidd er mwyn ymddeol (yn Sbaen, er enghraifft) am y bydd hyn yn ddarostyngedig i reolau mewnfudo. Mae'n bosib hefyd y caiff y broses o brynu eiddo ei chymhlethu. Mae'r ffactorau hyn i gyd yn debygol iawn o wneud prynu ail gartref ar y cyfandir yn llawer iawn llai apelgar nag y bu, a gallai'r arfer dosbarth canol Prydeinig o brynu tŷ neu fflat yn Ffrainc neu Sbaen gael ei ddirwyn i ben.

Mae'n bosib wrth gwrs y bydd hyn yn gwneud prynu ail gartrefi yn llai cyffredin yn gyffredinol, ond mae'n llawer iawn mwy tebygol fod yr awydd i berchnogi ail eiddo yn parhau ond bod y pryniant yn digwydd yn awr ym Mhrydain. Rhesymau cyfreithiol ac ymarferol a fydd yn gyrru'r newid hwn yn bennaf oll, a bydd yn effeithio ar sawl rhan o'r Brydain wledig ac arfordirol gan gynnwys Cymru. Nid yw'r niferoedd o dan sylw yn fychain. Yn y flwyddyn 2013-14, er enghraifft, roedd gan drigolion Prydeinig 70,000 o ail gartrefi yn Ffrainc a 66,000 o ail gartrefi yn Sbaen yn unig (Statista, 2020).

Ond am resymau seicolegol a diwylliannol hefyd, bydd awydd cynyddol dros hamddena mewn cyd-destun Prydeinig yn hytrach nag Ewropeaidd. Rhan o'r apêl i'r dosbarth canol o gael ail gartref yw ei bod yn ddigon tebyg i 'adref' i gynnig cysur, ac eto'n ddigon gwahanol i fod yn ddiddorol. Cyn Brexit, diwallwyd yr awydd hwn yn rhannol wrth brynu eiddo yn Ffrainc neu Sbaen. Ond yn y cyfnod ôl-Brexit, mae'n debyg y caiff y ddelfryd hon ei gwireddu oddi mewn i'r Deyrnas Unedig a'i hadfer ar ffurf ffantasiau a dychmygion am wahanol rannau o gefn gwlad Prydain.

Er y gall 'Rhamanteiddio' o'r fath effeithio ar sawl rhan o gefn gwlad Lloegr, y tebygolrwydd yw y bydd y duedd newydd ar ei dwysaf yn yr hen gyrion Brythoneg (Ardal y Llynnoedd, Cernyw, Eryri ayyb). Mae Ucheldiroedd yr Alban yn rhy bell i'r rhan fwyaf fedru teithio yno er mwyn bwrw'r Sul, ond mae Cymru a chyrion Lloegr yn fwy agos.

Nid ydym yn damcaniaethu heb dystiolaeth wrth dybio y gall hyn ddigwydd. Adnabyddir prosesau 'Rhamanteiddio' o'r fath mewn theori ddiwylliannol, ac yn hanesyddol hefyd ceir dystiolaeth fod hyn wedi digwydd yng Nghymru o'r blaen.

Ar ddechrau'r bedwaredd ganrif ar bymtheg, yn sgil Chwyldro Ffrainc a rhyfeloedd Napoleon, nid oedd y 'Grand Tour', sef y daith 'Ramantaidd' i'r Eidal a'r Alpau a gweddill y cyfandir yr oedd yn ffasiynol i'r bonedd Seisnig ymgymryd â hi, yn bosib mwyach. Roedd ffiniau'r cyfandir wedi cau. O ganlyniad, dechreuid meddwl am y 'cyrion Celtaidd' fel llefydd 'Rhamantaidd' y gallai Saeson ifanc eu cyrchu, ac am dro ar ddechrau'r ganrif daeth Eryri yn benodol yn lle ffasiynol iawn, a byddai beirdd Rhamantaidd fel Wordsworth a Shelley yn ymweld â hi.

Mae'n debygol y bydd Brexit yn arwain at broses gyffelyb o 'Ramanteiddio' Cymru. Gall fod i hyn rai manteision economaidd megis ffyniant twristiaeth. Ond mae'n anochel hefyd mai rhan o'r un ffenomen fydd cynnydd mewn pryniant ail gartrefi.

Er nad oes modd rhagweld i ba raddau y bydd y gofyn hwn am ail gartrefi yng Nghymru yn cynyddu, byddai'n annisgwyl iawn pe na bai'n dwf sylweddol.

Ers y bleidlais Brexit yn 2016, bu'r ganran o dai yng Ngwynedd a Môn a werthwyd fel ail gartrefi yn gyson uchel (Llywodraeth Cymru, 2019 a 2020ch). Nid yw'n amhosib mai dechrau shifft diwylliannol hirdymor yw hwn. Os felly, dim ond cynyddu a wna hyn oherwydd ni chafodd cyfyngiadau ar symudoledd yn Ewrop eu cyflwyno tan 1 Ionawr 2021.

## **Effaith Covid-19 ac ail gartrefi**

Mae'n debygol iawn hefyd y bydd argyfwng Covid-19 yn cynyddu'r pwysau ar y stoc dai. Yn 2020, arweiniodd at sefyllfa lle bu poblogaeth drefol yn synio am gefn gwlad fel 'hafan' y byddai'n dymunol gallu dianc iddi, a bu'r prysurdeb aruthrol yn Eryri ac ar hyd glannau Cymru yn ystod haf 2020 yn dyst i hyn (Gallent, 2020). Mae'n bosib y bydd y meddylfryd hwn yn parhau hyd yn oed ar ôl diwedd y pandemig gan gyfrannu at y galw am ail gartrefi.

Ac mae'r pandemig hefyd wedi prysuro newid a oedd wedi cychwyn eisoes, sef symud o fyd economaidd lle mae disgwyl teithio i'r swyddfa bob dydd i un lle ceir llawer mwy o hyblygrwydd a rhyddid i weithio adref. Oherwydd datblygiadau technegol, mae'n annhebygol iawn y caiff yr arfer hwn ei wyrddroi'n llwyr wedi diwedd y pandemig. Bydd llawer iawn mwy o weithio adref yn y dyfodol.

Gall hyn fod yn fanteisiol i gefn gwlad mewn rhai ffyrdd. Er enghraifft, gallai cynnig ffordd i bobl sydd wedi gadael y Gymru wledig oherwydd diffyg cyfleoedd economaidd ddychwelyd. Pe bai Llywodraeth Cymru yn sefydlu cynllun i annog siaradwyr Cymraeg sydd wedi symud i rannau eraill o Brydain i 'ddod adref' er mwyn cymryd mantais ar y ffordd newydd hon o fyw, gallai fod yn llesol o safbwynt dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol.

Fodd bynnag, ceir peryglon amlwg hefyd. Gallai'r gystadleuaeth am dai yng nghefn gwlad ffyrnigo oherwydd gallai rhywun a gyflogir gan gwmni ym Manceinion neu Fryste neu Lundain fwrw'r Sul yng nghefn gwlad Cymru, a rhan go lew o'r wythnos hefyd, gan gymudo i'r brif swyddfa yn ôl y galw. Ni fyddai rhaid bod yn y swyddfa ddinesig o naw tan bump bob dydd, o ddydd Llun tan ddydd Gwener. Hwyrach y byddai modd mwynhau 'penwythnosau hir' yng Nghymru gan weithio ar gyfrifiadur yn yr ail gartref ar ddyddiau penodol (ar ddydd Gwener neu ddydd Llun, er enghraifft). Byddai sefydlu patrwm gwaith o'r fath yn cynyddu'r gofyn am ail gartrefi yng nghefn gwlad Cymru yn aruthrol.

Fel yn achos Brexit, ceir tystiolaeth fod rhai o'r newidiadau cymdeithasol hirdymor tebygol hyn wedi cychwyn eisoes. Roedd yr haf twristaidd mewn siroedd gyda nifer

uchel o ail gartrefi fel Sir Benfro, Ceredigion, Gwynedd ac Ynys Môn gyda'r prysuraf erioed. Bu hefyd adroddiadau anecdotaidd fod tai ar y farchnad agored mewn pentrefi glan môr deniadol yn cael eu prynu'n sydyn iawn; rhai ohonynt fel ail gartrefi. Gellid tybio fod peth o'r cyffro yn ystod haf 2020 oherwydd ffactorau dros dro yn gysylltiedig â Covid-19. Fodd bynnag, naif fyddai meddwl na fydd rhai o leiaf o'r newidiadau honedig 'fyr-dymor' hyn yn parhau i'r dyfodol.

Mae'n bwysig pwysleisio felly nad ydym yn creu polisi cyhoeddus ym maes ail gartrefi ar adeg o sefydlogrwydd cymdeithasol. Ar hyn o bryd, mae'r gymdeithas Gymreig yn wynebu cyfnod o ansefydlogrwydd mawr.

Fel y nodwyd eisoes yn Adran 3 ('Effaith ail gartrefi ar gynaliadwyedd cymunedau a'r iaith Gymraeg'), gallai lleihau nifer yr ail gartrefi mewn cymunedau Cymraeg yn sydyn beri niwed ieithyddol. Ond oherwydd effaith hirdymor Brexit a Covid-19, mae bron yn amhosibl rhagweld hyd yn oed mesurau llym yn arwain at leihad sylweddol yn eu niferoedd. Wrth i weithleoedd symud 'ar-lein', nid yw'n amhosib y bydd y galw am ail gartrefi yn rhai o lecynnau mwyaf hardd Cymru yn dod yn anniwall.

Canlyniad mwyaf tebygol cyflwyno mesurau newydd ym maes ail gartrefi fydd lleihau cynnydd yn eu niferoedd a fuasai wedi bod yn llawer iawn mwy fel arall. Hwyrach y gellid cael sefydlogrwydd. Anodd eithriadol yw gweld niferoedd yn gostwng yn sylweddol.

Oherwydd natur ieithyddol sensitif cymunedau lle ceir dwysedd uchel o ail gartrefi, sefydlogrwydd neu ostyngiad graddol yn eu niferoedd dros nifer o flynyddoedd fyddai'r canlyniad gorau o safbwynt dyfodol yr iaith Gymraeg. Fodd bynnag, nid oes gobaith sicrhau hyn heb ymyrraeth bolisi. Oherwydd natur drawsnewidiol sgil-ffeithiau hirdymor Brexit a Covid-19, bydd y risg o beidio â gweithredu yn llawer iawn uwch nag unrhyw risg a allai fod ynghlwm wrth gyflwyno polisiau newydd.

#### **Argymhelliad 4 – ymateb i Brexit a Covid-19**

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.

## 5. Model theoretig ar gyfer cyflwyno polisiau

Mae'r adroddiad hwn yn defnyddio model theoretig a amlinellwyd gan Nick Gallent, Alan Mace a Mark Tewdwr Jones yn eu herthygl, 'Second homes: A new framework for policy' (Gallent *et al.*, 2004). Ymgais oedd yr erthygl hon i ddiweddarau erthygl ffurfiannol bwysig D. M. Shucksmith, 'Second Homes: A Framework for Policy' (Shucksmith, 1983) – yr ymgais academaidd gynhwysfawr gyntaf i geisio cynnig atebion polisi cyhoeddus i'r 'broblem' ail gartrefi yng ngwledydd Prydain.

I raddau mae'r model wedi cael ei ddylanwadu gan anghenion Cymru. Mae erthygl Shucksmith yn cyfeirio at Gymru ac yn nodi ei lle canolog mewn trafodaethau polisi am ail gartrefi. Gallent, Mace a Tewdwr Jones yw awduron *Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir*, yr astudiaeth gynhwysfawr o ail gartrefi yng Nghymru a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2002. Er bod 'Second homes: A new framework for policy' wedi'i hysgrifennu yng nghyd-destun polisi yn Lloegr, ar sawl gwedd, model theoretig ydyw a luniwyd yng nghysgod ystyriaethau am Gymru.

Y prif ddiffyg yw nad yw'r model yn trafod cynllunio ieithyddol, ac yn y cyd-destun Cymreig o leiaf, mae hyn yn golygu fod rhaid amodi rhai o'i gasgliadau.

Nodwedd benodol y fframwaith yw awydd i weithredu ar draws ystod o feysydd polisi er mwyn mynd i'r afael ag ail gartrefi. Does yna ddim *un* 'polisi' a fydd yn datrys y broblem, ac mae angen gweithredu mewn modd uniongyrchol ac anuniongyrchol er mwyn cael effaith. Cyfiawnder cymdeithasol yw'r cyfiawnhad dros weithredu, ac ystyrir ail gartrefi fel 'part of a gentrifying process that needs to be checked through socially progressive policy tools' (Gallent *et al.*, 2004, 295).

Yn 'Second homes: A new framework for policy', gosodir y broblem ail gartrefi yng nghyswllt anfantais gwledig, sy'n awgrymu cyd-destun ar gyfer y drafodaeth Gymreig. Gellid synio am y Gymraeg mewn cymunedau Cymraeg fel nodwedd ar gymdeithas sydd o dan anfantais mewn trosglwyddiadau eiddo. Os felly mae modd meddwl am gynllunio ieithyddol ym maes ail gartrefi o safbwynt cydraddoldeb hefyd.

Yn ôl Gallent, Mace a Tewdwr Jones:

Our own policy framework for addressing second homes and broader housing pressures in the countryside has a similar mix of direct and indirect measures [to those developed by Shucksmith]. This similarity is indicative of the almost static nature of the second home issue over the last two decades; outside housing demand within many rural communities continues to be driven by the imbalance between urban and rural incomes, by the prestige attached to a

home in the country, and by the scarcity value that planning confers on rural housing. The wider context is also largely unchanged; rural economies endure the same structural weaknesses; the planning system adheres to an almost identical raft of guidelines and objectives; and there continues to be little appetite among politicians – or society at large – for banning second homes or seriously infringing on private property rights. There is also a continued recognition that second homes – and retirement – are merely symptomatic of broader social and economic trends, marked for centuries by an exchange of people and wealth between town and country.

In this context, the policy framework set out below represents a consideration of how:

1. the planning system might be used to make this exchange less painful for certain rural areas, and promote balanced communities above social exclusivity in large parts of the countryside; and
2. how monetary and taxation policy might contribute to meeting the same aim by decreasing the attraction of second home ownership and also by releasing additional funds to assist in the provision of more affordable homes in rapidly gentrifying parts of the English countryside.

(Gallent *et al.*, 2004, 295)

O gymhwyso'r model theoretig hwn i Gymru, gellid ei fynegi fel a ganlyn:

- Y cyfiawnhad theoretig dros gyflwyno ymyrraeth bolisi yw cyfiawnder cymdeithasol, a dylid mynegi hyn mewn polisi cyhoeddus mewn tair ffordd:
  1. Polisi cynllunio sy'n ymwneud *yn uniongyrchol* ag ail gartrefi, er enghraifft wrth osod cyfyngiadau ar ddefnydd o dai annedd fel ail gartrefi.
  2. Polisi cynllunio sy'n ymwneud *yn anuniongyrchol* ag ail gartrefi, er enghraifft trwy fabwysiadu polisïau o ran tai fforddiadwy neu sy'n gosod cyfyngiadau perchnogaeth leol ar eiddo.
  3. Polisi trethiannol sy'n ymwneud ag ail gartrefi.

Felly bydd yr adroddiad hwn yn gwneud argymhellion polisi ar draws y tri maes hyn: polisïau cynllunio uniongyrchol, polisïau cynllunio anuniongyrchol, a pholisïau trethiannol.

Fel y gwelir yn y man, mae mwy o bwyslais yn yr adroddiad hwn ar ymyrraeth uniongyrchol nag a geir yn model Shucksmith a Gallent *et al.*. Y rheswm am hyn yw fod bodolaeth y Gymraeg fel iaith gymunedol yn ei gwneud yn fwy anodd i oresgyn y broblem dai trwy ddulliau anuniongyrchol yn unig (er enghraifft, codi mwy a mwy o dai nes bod yr angen lleol wedi ei ddiwallu).

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

Dylid cyflwyno polisïau ar draws ystod o feysydd polisi, ac yn benodol yn y tri maes canlynol: polisïau cynllunio uniongyrchol, polisïau cynllunio anuniongyrchol, a pholisïau trethiannol.

## 6. Polisi trethiannol

Ar hyn o bryd, mae polisi cyhoeddus yng Nghymru ym maes ail gartrefi yn cael ei fynegi trwy gyfrwng polisi trethiannol yn bennaf.

Digwydd hyn mewn dwy ffordd, sef y premiwm treth gyngor y gall cynghorau sir ei godi ar ail gartrefi, a hefyd cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir y mae'n rhaid eu talu wrth brynu ail eiddo.

Trafodir hefyd yn yr adran hon ardrethi annomestig (treth fusnes) gan fod hyn hefyd yn berthnasol i'r drafodaeth bolisi.

### i. Premiwm y Dreth Gyngor Leol

O dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014, mae gan awdurdodau lleol yr hawl i godi premiwm ar dreth gyngor leol o hyd at 100% ar ail gartrefi. Yn y flwyddyn ariannol 2020-21, roedd wyth cyngor sir yng Nghymru yn defnyddio'r hawl hon (Llywodraeth Cymru 2020a, t. 9). Roedd dau gyngor (Conwy a Cheredigion) yn codi premiwm o 25% (gyda Chonwy yn bwriadu codi hyn i 50% y flwyddyn wedyn), un cyngor (Ynys Môn) yn codi premiwm o 35%, a phum cyngor (Gwynedd, Sir Ddinbych, Sir y Fflint, Powys a Sir Benfro) yn codi premiwm o 50%. Yn ystod yr hydref 2020, roedd un o'r cynghorau hyn, Powys, yn ymgynghori ar gynyddu'r premiwm i 75%. Erbyn mis Ionawr 2021 (pan gwblhawyd yr adroddiad hwn), roedd Ynys Môn wedi penderfynu ymgynghori ar godi'r premiwm i 50% o leiaf, ac roedd Gwynedd yn ymgynghori ynghylch codi'r premiwm i 100%. Hefyd roedd cyngor arall, Abertawe, wedi penderfynu cyflwyno premiwm am y tro cyntaf, a hynny ar raddfa o 100% ar gyfer blwyddyn ariannol 2021-22. Cyngor Abertawe felly yw'r cyngor cyntaf (a'r unig gyngor hyd yma) yng Nghymru i benderfynu'n derfynol i ddefnyddio ei rymoedd trethiannol yn llawn.

Sefyllfa ryfedd yw hon oherwydd bu llawer iawn o gwynion o du llywodraeth leol am y sefyllfa o ran ail gartrefi, a galwadau am fynd i'r afael â hyn ar frys drwy'r system gynllunio, er enghraifft trwy wneud troi tŷ annedd yn ail gartref yn fater o 'newid defnydd' a allai fod yn ddarostyngedig i ganiatâd cynllunio.

Newid pur sylfaenol ym maes polisi cyhoeddus fyddai hyn. Gellid ystyried hynny, bid siŵr, ac eto byddai'r ddadl a gyflwynir gan gynghorau o blaid hyn yn gryfach pe baent yn defnyddio eu grymoedd trethiannol eu hunain yn llawn. Hyd yma, nid yw hynny wedi digwydd.

Y rheswm a roddir yn aml gan gynghorau lleol dros beidio â defnyddio eu grymoedd trethiannol yn llawn yw y ceir 'loophole' honedig yn y ddeddfwriaeth sy'n caniatáu i

berchnogion ail gartrefi osgoi talu treth gyngor yn gyfan gwbl gan gofrestru yn hytrach ar gyfer ardrethi annomestig. Mae'r honiad hwn yn cael ei ailadrodd yn aml.

Fodd bynnag, nid oes unrhyw dystiolaeth y ceir 'loophole' yn yr ystyr fod pobl yn torri'r gyfraith. Pe bai torcyfraith, yna byddai yn y budd cyhoeddus fod y rhai sy'n tramgwyddo yn cael eu herlyn. Gair anffodus yw 'loophole' am ei fod yn creu dryswch ynglŷn â'r hyn sy'n digwydd.

Ym mis Ionawr 2020, ysgrifennodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru at Lywodraeth Cymru gan gadarnhau nad oes 'loophole':

To be clear, we agree with you that there is no loophole – what is happening on the ground is completely in accordance with the legislative provisions. Our contention is that it is creating a situation which seems at odds with the Government's aims in respect of housing supply.

(Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, 2020)

Beth felly sy'n digwydd ar lawr gwlad mewn cymunedau a effeithir gan ail gartrefi?

Os yw ail gartref *ar gael* i'w osod yn fasnachol fel llety hunan-arlwygo am gyfnodau sy'n dod i gyfanswm o 140 o ddiwrnodiau neu fwy mewn blwyddyn, ac os yw hyn yn digwydd yn *wirioneddol* am 70 diwrnod o leiaf, yna gellir cofrestru'r ail gartref i fod yn gymwys ar gyfer ardrethi annomestig (treth fusnes) yn hytrach na'r dreth gyngor.

Mae hyn yn cynnig nifer o fuddion trethiannol nad ydynt ar gael i berchnogion sydd wedi cofrestru eu heiddo ar gyfer y dreth gyngor leol. 'The result', meddai Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, 'is that these properties are then eligible for the Small Business Rate Relief, which effectively means that owners end up paying no taxes at all into the public purse in Wales in respect of those properties.'

(Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, 2020)

Wedi iddynt gyflwyno premiwm y dreth gyngor leol ar ail gartrefi am y tro cyntaf, sylwodd rhai cynghorau lleol fod nifer sylweddol o ail gartrefi yn cael eu trosglwyddo o restr y dreth gyngor i'r rhestr ardrethi annomestig, 'gan fod Asiantaeth Swyddfa'r Prisiwr wedi eu dynodi'n eiddo hunan-ddarpar yn unol ag Adran 66 (2BB) Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988' (Cyngor Gwynedd, 2020b, [t. 4.]).

Yn achos Gwynedd yn unig, buasai 454 o drosglwyddiadau yn 2018-19, a 397 o drosglwyddiadau yn 2019-20, o restr y dreth gyngor i'r rhestr ardrethi annomestig. Roedd hyn yn cymharu â 167 o drosglwyddiadau yn 2015-16 a 188 o drosglwyddiadau yn 2014-15, sef yn ystod y cyfnod cyn i Gyngor Gwynedd benderfynu ym mis Rhagfyr 2016 y byddai'n cyflwyno premiwm ail gartrefi am y tro cyntaf (daeth y penderfyniad i rym yn 2018/19).



Honnir felly fod cyswllt rhwng codi'r premiwm a thuedd i drosglwyddo eiddo o restr y dreth gyngor yn gyfan gwbl, ac adnabyddir hyn fel risg sydd 'wedi ei gofnodi ar gofrestr risg corfforaethol y Cyngor.' (Cyngor Gwynedd, 2020b, [t. 4.]

Cydnabyddir nad yw codi premiwn ar ail gartrefi heb elfen o risg. Fodd bynnag, yn hytrach na pheidio â chynyddu'r premiwm oherwydd hyn, mwy synhwyrol fyddai gwneud hynny, ac ar yr un pryd i Lywodraeth Cymru fabwysiadu polisiâu cyfochrog i geisio darbwyllo perchnogion i beidio â throsglwyddo eu heiddo o restrau'r dreth gyngor i ardrethi annomestig.

Mae llawer iawn o'r drafodaeth gyhoeddus ddiweddar am ail gartrefi wedi dadlau o blaid cyflwyno newidiadau pellgyrhaeddol i ddeddfwriaeth gynllunio. Fodd bynnag, o safbwynt polisi cyhoeddus, mae'n fwy anodd cyfiawnhau newid deddfwriaeth gynllunio os nad yw'r grymoedd trethiannol sy'n bodoli ar hyn o bryd yn cael eu defnyddio.

Wrth beidio â chodi premiwm llawn ar ail gartrefi, mae cynghorau sir sy'n pryderu am y sefyllfa yn gwanhau eu dadl.

Mae yn y budd cyhoeddus felly fod cynghorau sir mewn ardaloedd lle ceir nifer uchel o ail gartrefi yn defnyddio eu grymoedd trethiannol yn llawn. Mae arwyddion fod rhai awdurdodau lleol yn yr ardaloedd hynny ar fin gwneud hyn, ac mae eraill yn mynd i'r cyfeiriad hwnnw. Mae hyn yn ei dro yn cyfiawnhau gofyn am ymateb priodol gan Lywodraeth Cymru gan gynnwys rhoi ystyriaeth lawn i opsiynau polisi eraill, megis rhai a drafodir yn yr adroddiad hwn.

## **Argymhelliad 6 – Premiwm y Dreth Gyngor Leol**

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%.

### **ii. Llety gwyliau tymor byr ac ardrethi busnesau bach**

Fel y nodwyd, gwelid tuedd yn ddiweddar i eiddo gael ei symud o restr y dreth gyngor leol i ardrethi annomestig, ac o ganlyniad mae rhai cynghorau sir yn gyndyn o ddefnyddio eu grymoedd trethiannol yn llawn.

Mae hyn yn arwyddocaol am fod llety gwyliau tymor byr hefyd yn rhoi pwysau ar y stoc dai mewn cymunedau lle ceir nifer arwyddocaol o ail gartrefi, ac mewn materion trethiannol o leiaf, ymddengys fod cryn fynd a dod rhwng y ddau gategori hyn o 'gartrefi gwyliau' (ail gartrefi ar gyfer defnydd personol a llety gwyliau tymor byr).

Hynny yw, er mwyn mynd i'r afael ag ail gartrefi, mae angen edrych ar bolisi parthed llety gwyliau tymor byr hefyd. Mae hyn yn arbennig o wir os mai canlyniad anfwriadol polisi trethiannol yw fod ail gartrefi yn cael eu trosi, neu eu hail-ddiffinio, fel llety gwyliau tymor byr.

Un o brif argymhellion adroddiad Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau*, yw y dylid lleihau'r cymhelliad ariannol dros symud ail gartrefi o'r rhestr dreth gyngor i'r rhestr ardrethi annomestig. Yr awgrym yw y gellid gwneud hyn drwy eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach:

Drwy eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys am ryddhad trethi busnesau bach, ni fyddai unrhyw ysgogiad i osgoi gorfod talu premiwm Treth Cyngor ar ail gartrefi. Opsiwn arall posib fyddai gwahardd llety gwyliau tymor byr rhag cymhwyso'n eiddo busnes. Golygai hynny na fyddai'r eiddo yn gymwys ar gyfer rhyddhad ardrethi annomestig ac y byddai'r perchnogion yn talu Treth Cyngor ar ail gartrefi.

(Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 66)

Ymhellach, mae gan *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* y sylw hwn:

Os bydd uned breswyl (dosbarth defnydd C3) yn cael ei throsglwyddo i'r system cyfraddau annomestig, awgrymir drwy wneud hynny, bydd y rheini sy'n gyfrifol am y weithred yn cydnabod na fydd y defnydd preswyl o'r eiddo bellach yn bodoli. O ganlyniad, ni ddylai unrhyw eiddo heb ganiatâd cyfreithiol ar gyfer ei ddefnyddio fel llety gwyliau tymor byr fod yn gymwys i'w werthuso i dalu cyfraddau trethi busnes annomestig. Dylai Unedau Gwyliau Hunanarlwyo, mewn perthynas â Threthi Annomestig, fod yn derm a gedwir ar gyfer ei ddefnyddio ar eiddo sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio i'w ddefnyddio ar gyfer y diben penodol hwnnw.

(Cyngor Gwynedd, 2020c, tt. 66-7)

Trafodir a ddylai fod angen caniatâd cynllunio er mwyn trosi tŷ annedd yn llety gwyliau tymor byr yn Adran 8 ('Polisi cynllunio a'r stoc dai bresennol'), a chyfyngir y drafodaeth yn yr adran hon i'r ddadl ynghylch eithrio llety gwyliau rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach. Er i'r adroddiad hwn gydymdeimlo â'r safbwynt hwnnw, byddai cam o'r fath yn codi cwestiynau ehangach na rhai yn y maes tai yn unig, sef am gyfraniad economaidd y diwydiant twristaidd, a'r lle sydd

gan lety o'r math hwn ynddo. O safbwynt cynllunio ieithyddol, dylid nodi fod pobl leol hefyd yn cael budd economaidd o weithgarwch o'r fath.

Dylid nodi fod *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* yn honni serch hynny y byddai eu hargymhelliad yn ogystal ag ymyrryd mewn modd effeithiol er lles argaeledd tai hefyd yn hybu twristiaeth oherwydd

Drwy adnabod yr eiddo sydd wedi cael eu datblygu'n iawn fel rhan o'r diwydiant twristiaeth, gall Llywodraeth Cymru dargedu cymorth ac, ar yr un pryd, sicrhau y gellir eithrio eiddo lle mae'r perchnogion ond nid yr economi na'r gymuned ehangach yn elwa o unrhyw raglen ryddhad, a gofynnir iddo gyfrannu at drethi lleol.

(Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 67)

Dylai'r awgrym y dylid eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach gael ei ystyried o ddifrif gan Lywodraeth Cymru. Mae'n wir fod amwysedd ynglŷn ag union gyfraniad economaidd rhai o'r unedau hyn sydd yn aml mewn pentrefi lle ceir dwysedd uchel o ail gartrefi yn gyffredinol. Fodd bynnag, oherwydd pwysigrwydd economaidd y diwydiant twristaidd, ni fyddai'n deg cyflwyno newid o'r fath heb ymgynghoriad ehangach.

## **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.

### **iii. Treth trafodiadau tir**

Mae Cymru hefyd yn ymateb i'r broblem ail gartrefi yn drethiannol drwy godi treth ychwanegol arnynt pan brynir ail eiddo (Llywodraeth Cymru, 2020b). Cyflwynwyd y dreth trafodiadau tir ym mis Ebrill 2018, ac fe'i diwygiwyd ar 22 Rhagfyr 2020.

Ar hyn o bryd yng Nghymru, wrth brynu eiddo cyntaf, mae'n rhaid talu treth sy'n cyfateb i werth yr eiddo yn ôl y cyfraddau hyn:

Tabl 4: Treth trafodiadau tir (Llywodraeth Cymru, 2020c)

cyfran rhwng	canran o bris yr eiddo
£0-£180,000	0%
£180,000-£250,000	3.5%
£250,000-£400,000	5%
£400,000-£750,000	7.5%
£750,000-£1,500,000	10%
dros £1,500,000	12%

Yn sgil epidemig Covid-19, gostyngwyd dros dro y taliad ar gyfer y rhan honno o'r eiddo sy'n werth dros £180,000 hyd at £250,000 o 3.5% i 0%.

Fodd bynnag, os yw rhywun yn prynu eiddo preswyl ac yn berchen ar un eiddo neu fwy eisoes, maent yn gorfod talu treth trafodiadau tir ar gyfraddau uwch. Hyd at 22 Rhagfyr, roedd y cyfraddau fel a ganlyn:

Tabl 5: Treth trafodiadau tir cyfraddau uwch cyn 22 Rhagfyr, 2020 (Llywodraeth Cymru, 2020c)

cyfran rhwng	canran o bris yr eiddo
£0-£180,000	3%
£180,000-£250,000	6.5%
£250,000-£400,000	8%
£400,000-£750,000	10.5%
£750,000-£1,500,000	13%
dros £1,500,000	15%

Yn achos cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir, penderfynwyd peidio newid y cyfraddau hyn fel ymateb i Covid-19.

Yn ymarferol felly, hyd at 22 Rhagfyr 2020, bu'n rhaid i brynwyr ail gartrefi dalu premiwn treth o 3% o werth yr eiddo yr oeddynt yn ei brynu yn ychwanegol at brif gyfraddau'r dreth trafodiadau tir. (Yn sgil y penderfyniad i ostwng y prif gyfraddau fel ymateb i Covid-19, bu'r bwlch rhwng y swm roedd prynwr eiddo cyntaf a phrynwr ail eiddo yn ei dalu yn fwy na 3% mewn rhai achosion, ond mae'n rhaid cofio mai cam dros dro yw hwn.)

Fodd bynnag, ers i'r dreth trafodiadau tir gael ei chyflwyno yn 2018, mae'n amlwg nad yw wedi arwain at leihad mawr yn nifer yr ail gartrefi a brynir. Dengys ystadegau Awdurdod Cyllid Cymru ar gyfer blwyddyn ariannol 2019-20 mai'r ddwy sir yng Nghymru gyda'r ganran uchaf o drafodiadau cyfraddau uwch o ran tai preswyl yw Gwynedd a Môn (Llywodraeth Cymru, 2020ch). Y ganran yng Ngwynedd oedd 38% ac ym Môn 36%. Cafwyd canrannau tebyg yn 2018-19 hefyd, sef 37% yng Ngwynedd a 33% ym Môn (Llywodraeth Cymru, 2019).

Er bod cyfraddau uwch yn daladwy yn achos rhai mathau eraill o drafodiad preswyl yn ogystal ag ail gartrefi (eiddo prynu-i-osod ac eiddo a brynir gan gwmnïau, er enghraifft), mae'n amhosibl esbonio safle Gwynedd a Môn ar frig y rhestr hon ac eithrio yn nhermau'r farchnad ail gartrefi.

O ganlyniad i hyn, ac yn erbyn cefndir o brotestiadau yn erbyn ail gartrefi yn ystod 2020, ail-edrychwyd ar gyfraddau'r dreth trafodiadau tir.

Yn Lloegr a Gogledd Iwerddon, telir treth stamp wrth brynu eiddo, ac mae'n rhaid talu premiwm o 3% ar ail eiddo (United Kingdom Government, 2020), sefyllfa sy'n cyfateb i'r un a fodolai yng Nghymru.

Yn yr Alban, ar y llaw arall, telir treth trafodiadau tir ac adeiladau wrth brynu eiddo, ac yno mae'n rhaid talu premiwm o 4% ar ail eiddo ('additional dwelling supplement'). Gosodwyd y premiwn ar gyfradd o 3% pan gyflwynwyd y dreth hon am y tro cyntaf yn lle treth stamp yn 2016. Fodd bynnag, codwyd y gyfradd i 4% yn 2019 (Revenue Scotland, 2020). Felly, roedd y premiwm ar ail gartrefi yn uwch yn yr Alban nag ydoedd yng Nghymru.

Sail penderfyniad Llywodraeth yr Alban i godi'r premiwm o 3% i 4% yn eu cyllideb ar gyfer 2019-20 oedd awydd 'to protect those who are buying their first home and those who are progressing through the property market' (Scottish Parliament, 2018). Digwyddodd hyn er nad yw'r broblem ail gartrefi mor ddwys yn yr Alban ag yng Nghymru. Yn 2018, roedd 24,983 o ail gartrefi yn yr Alban (Scottish Parliament, 2019, t. 17). Roedd hyn fymryn yn uwch na'r 24,423 o ail gartrefi yr amcangyfrifid y gellid codi treth arnynt yn 2020-21 yng Nghymru (Llywodraeth Cymru, 2020a, t. 9). Fodd bynnag, mae'n rhaid cofio fod oddeutu 5,463,000 o bobl yn byw yn yr Alban o gymharu ag oddeutu 3,153,000 yng Nghymru yn ôl yr amcangyfrif diweddaraf (Llywodraeth Cymru, 2020f).

Un ffordd amlwg o ymateb i'r argyfwng ail gartrefi yng Nghymru fyddai codi'r premiwm a geir yng nghyfraddau uwch'r dreth trafodiadau tir o 3% i 4%, a dyna a ddigwyddodd ar 22 Rhagfyr 2020 (Llywodraeth Cymru, 2020ff).

Tabl 6: Treth trafodiadau tir cyfraddau uwch ar ôl 22 Rhagfyr, 2020

cyfran rhwng	canran o bris yr eiddo
£0-£180,000	4%
£180,000-£250,000	7.5%
£250,000-£400,000	9%
£400,000-£750,000	11.5%
£750,000-£1,500,000	14%
dros £1,500,000	16%

Yn sicr, mae'r cam hwn i'w groesawu, ond faint o wahaniaeth a wna yn y cymunedau hynny lle mae ail gartrefi yn broblem wirioneddol yn y farchnad dai? Cymunedau yw'r rhain mewn rhannau gwledig ac arfordirol o orllewin a gogledd Cymru lle mae cyflogau ar gyfartaledd yn isel. Y gymhareb incwm i fforddiadwyedd pris tŷ yng Ngwynedd yn 2019, er enghraifft, oedd 5.9:1 ond roedd yn codi mewn cymunedau lle ceid dwysedd o ail gartrefi. Er enghraifft yn Abersoch ac Aberdaron, roedd y gymhareb yn 10.7:1 (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 41).

Yn Abersoch, y pris canolrif cyfartalog ar gyfer tŷ ym mis Medi 2019 oedd £365,275 (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 40). Ers hynny, mae prisiau tai wedi codi. Felly, gellid tybio fod y penderfyniad i godi'r premiwm ar ail gartrefi o 3% i 4% yn dreth ychwanegol ar brynwr tŷ nodweddiadol yn Abersoch fel ail gartref o ryw £3,000-£4,000 efallai. Mewn cymunedau eraill gyda dwysedd o ail gartrefi, byddai'n llai. Y pris canolrif cyfartalog yng Ngwynedd ar gyfer tŷ ym Medi 2019 oedd £155,000, ac yn ôl y meincnod hwnnw, ni fyddai codi'r premiwm o 3% i 4% ond yn dreth ychwanegol ar gyfartaledd o £1,550.

Er bod y cynnydd yn ddoeth a synhwyrol, mae'n anodd credu y bydd codi cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir ar ail gartrefi o 1% yn gwneud gwahaniaeth ystyrlon mewn sir fel Gwynedd. Ai'r ateb felly yw codi'r premiwm yn uwch, o 4% i 5%, 6%, 7%, neu i 8% efallai?

Y broblem wrth gwrs yw mai ffenomen ranbarthol yw ail gartrefi. Yr ardal lle ceid lleiaf o daliadau cyfraddau uwch yn 2019-20 oedd Torfaen. Nid oedd ond 16% o drafodiadau eiddo yn y sir honno yn y categori uwch. Gwelwyd eisoes mai saith cartref yn unig a adnabuwyd yn Nhorfaen fel ail gartrefi yn amcangyfrif Llywodraeth Cymru ar gyfer 2020-21 o gartrefi y gellid codi premiwn y dreth gyngor arnynt. Go brin fod cyswllt felly rhwng cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir yn Nhorfaen a'r farchnad ail gartrefi.

Diau y gellid cyfiawnhau codi cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir gan 1% yn Nhorfaen gan ddefnyddio'r math o ddadleuon a gafwyd yn yr Alban. Fodd bynnag, mae'n anodd gweld sut y gellid codi'r dreth eto fyth mewn ardal fel Torfaen pan nad oes problem yno o ran ail gartrefi. Gallai codi'r dreth yn uwch gael effaith ar argaeledd mathau eraill o eiddo megis tai i'w rhentu.

Mae'n amlwg fod Llywodraeth Cymru'n ymwybodol o'r ddadl hon. Mewn llythyr gan Drysorlys Cymru at y Cynghorydd Rhys Tudur, aelod o Gyngor Tref Nefyn, 27 Hydref 2020, nodwyd fod

talwyr cyfraddau uwch LTT [Treth Trafodiadau Tir] mewn cyfrannau gwahanol o ran y defnydd a fwriedir [ei wneud o'r eiddo] mewn gwahanol rannau o Gymru ac efallai na fydd unrhyw fesurau tymor byr sy'n iawn ar gyfer un rhan o Gymru yn diwallu anghenion ardaloedd eraill. Fel bob amser, rhaid sicrhau cydbwysedd wrth bennu cyfraddau fel eu bod yn iawn i Gymru.

(Llywodraeth Cymru, 2020e, t. 2)

Anodd anghytuno â barn y Llywodraeth yn hyn o beth (er y cyfeirir yma at 'fesurau tymor byr', nid oes dwywaith nad yw'r ddadl yn berthnasol yn achos mesurau hirdymor yn ogystal). Byddai codi cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir drwy Gymru gyfan yn ddigon uchel i fedru cynorthwyo cymunedau fel Nefyn yn cael effaith anghymesur ac annheg ar unigolion mewn ardaloedd lle nad yw ail gartrefi yn broblem gymdeithasol.

Ond byddai peidio â chodi'r dreth yn sylweddol mewn lle fel Nefyn yn lleihau effeithlonrwydd yr ymateb polisi cyhoeddus i ail gartrefi. Fel y nodwyd eisoes, y ffordd orau i daclo ail gartrefi yw trwy weithredu ar hyd ystod o feysydd polisi (trethiannol ac o ran cynllunio). Heb ymateb trethiannol cadarn, gorwedd y pwyslais i gyd ar y gyfundrefn gynllunio.

Gan y bu'r pwyslais yng Nghymru hyd yma ar ddefnyddio'r system drethiannol yn hytrach na'r system gynllunio mewn polisi ail gartrefi, mae defnyddio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir er mwyn cael rheolaeth well ar ail gartrefi (a darparu cyllid ar

gyfer codi tai fforddiadwy) yn gam naturiol i Lywodraeth Cymru. Mae'n gyson â thrywydd polisi cyhoeddus yng Nghymru'n fwy cyffredinol.

### *Datblygu polisi trethiannol rhanbarthol*

Sut felly i ddatrys y broblem hon? Mae natur ranbarthol y broblem ail gartrefi yn codi'r cwestiwn a ddylid mabwysiadu polisi trethiannol rhanbarthol yng Nghymru.

Mae cynsail ar gyfer hyn mewn polisi trethiannol eisoes. Llywodraeth leol yn hytrach na Llywodraeth Cymru sy'n penderfynu a godir premiwn y dreth gyngor ar ail gartrefi. O ganlyniad, ceir i bob pwrpas dreth ranbarthol ar ail gartrefi mewn rhai rhannau o Gymru.

Trwy ddatganoli'r penderfyniad hwn i lywodraeth leol, mae Llywodraeth Cymru wedi osgoi'r broblem o sut i gysoni budd siroedd lle ceir miloedd ar filoedd o ail gartrefi â buddiannau yn y rhanbarthau hynny lle nad oes odid ddim ail gartrefi. Mae datganoli'r penderfyniad i gynghorau lleol wedi creu polisi cyhoeddus sy'n ateb anghenion a blaenoriaethau lleol yn deg ymhob rhan o Gymru.

Mae dadl gref felly dros fabwysiadu'r un egwyddor mewn perthynas â'r dreth trafodiadau tir.

Gellid cael graddfa genedlaethol o ran cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir ac ar yr un pryd ganiatáu i lywodraeth (genedlaethol neu leol) ei hamrywio mewn gwahanol rannau o Gymru gan adlewyrchu anghenion lleol. Gellid datganoli'r penderfyniad a ddylid gweithredu'r 'amrywiad' i gynghorau sir. Byddai hyn yn dilyn egwyddor premiwm y dreth gyngor, sy'n caniatáu i ail gartrefi gael eu trethu mewn modd trymach mewn siroedd lle maent yn cael effaith niweidiol.

Gellid hefyd ddilyn cynsail y dreth gyngor leol wrth benderfynu i ba raddau y dylid caniatáu amrywiad. Caniateir i gynghorau lleol godi premiwm ar ail gartrefi o hyd at 100% o'r dreth gyngor arferol. Byddai'n gyson felly i ganiatáu amrywiad hyd at 100% o'r gwahaniaeth rhwng prif raddau a chyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir, sef 4%.

Pe gwneid hynny, byddai'r dreth trafodiadau tir ar ail gartrefi mewn siroedd lle roedd y cyngor sir wedi penderfynu gweithredu'r amrywiad fel a ganlyn:



Tabl 7: Treth trafodiadau tir ar gyfer ail gartrefi lle mae'r cyngor sir wedi penderfynu amrywio'r cyfraddau uwch hyd at 4% yn ychwanegol

cyfran rhwng	graddfa genedlaethol cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir (canran o bris yr eiddo)	cyfraddau uwch wedi amrywriad sirol neu leol
£0-£180,000	4%	4% - 8%
£180,000-£250,000	7.5%	7.5% - 11.5%
£250,000-£400,000	9%	9% - 13.5%
£400,000-£750,000	11.5%	11.5% - 15.5%
£750,000-£1,500,000	14%	14% - 18%
dros £1,500,000	16%	16% - 20%

Pe dilynid y polisi hwn, gellid crynhoi'r dreth trafodiadau tir arfaethedig yn ei chyfanrwydd fel a ganlyn (nid yw hyn yn cynnwys gostyngiad dros dro yn y prif raddfa a gyflwynwyd dros gyfnod epidemig Covid-19):

Tabl 8: Treth trafodiadau tir arfaethedig ar gyfer ail eiddo fel canran o'r bris a delir

cyfran rhwng	prif raddfa (eiddo cyntaf)	cyfraddau uwch (ar gyfer ail eiddo)	amrywriad sirol neu leol	cyfanswm a godir ar ail eiddo
£0-£180,000	0%	4 %	hyd at + 4%	4% - 8%
£180,000-£250,000	3.5%	7.5%	hyd at + 4%	7.5% - 11.5%
£250,000-£400,000	5%	9%	hyd at + 4%	9% - 13.5%
£400,000-£750,000	7.5%	11.5%	hyd at + 4%	11.5% - 15.5%
£750,000-£1,500,000	10%	14%	hyd at + 4%	14% -18%

dros £1,500,000	12%	16%	hyd at + 4%	16% - 20%
--------------------	-----	-----	-------------	-----------

Er na fyddai codi treth ychwanegol yn y dull hwn yn rhwystro darpar brynwyr rhag prynu tai annedd mewn cymunedau bregus a'u troi'n ail gartrefi, byddai o gymorth i ffrwyno'r farchnad. O ddychwelyd at enghraifft Abersoch, byddai caniatáu amrywiad o 4% o'r pris canolrif cyfartalog ar gyfer tŷ ym mis Medi 2019, sef £365,275, yn faich trethiannol ychwanegol o £14,611.

Ar sail pris canolrif cyfartalog Gwynedd ym Medi 2019, sef £155,000, byddai'r baich trethiannol ychwanegol ar gyfer eiddo nodweddiadol yn y sir yn £6,200.

Fodd bynnag, byddai caniatáu i gynghorau sir amrywio'r dreth trafodiadau tir fel hyn yn esgor ar broblem anodd ei datrys. Mae cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir yn effeithio ar bryniant tai y bwriedir eu rhentu yn ogystal ag ail gartrefi. Ceir cymunedau mewn siroedd yr effeithir arnynt gan ail gartrefi (Caernarfon neu Fangor yng Ngwynedd, Llangefni neu Gaergybi yn Ynys Môn, Aberdaugleddau neu Hwlfordd yn Sir Benfro, er enghraifft) lle mae darparu digon o dai ar rent yn ystyriaeth bwysicach na chyfyngu ar niferoedd ail gartrefi.

Pe tybid fod hyn yn gymaint o broblem fel na ellid bwrw ymlaen â'r bwriad i ddatganoli hawl ddirprwyedig i gynghorau sir i amrywio'r dreth trafodiadau tir, gellid ystyried ffordd arall o gyrraedd y nod.

O dderbyn fod y broblem ail gartrefi yn broblem *leol* oddi mewn i'r siroedd yr effeithir arnynt, gellid gwneud hyn wrth amrywio'r dreth ar sail wardiau yn hytrach na siroedd. Ceir nifer o bentrefi arfordirol ar hyn o bryd lle nad yw'r farchnad tai rhent yn rhan ystyrllon o'r farchnad eiddo leol. Nodweddir y pentrefi hyn yn aml gan ddwysedd neilltuol uchel o ail gartrefi a llety gwyliau. Dyma'r math o gymunedau lle gellid amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir heb wneud niwed i sector tai rhent pwysig a ddefnyddir gan bobl leol.

Yn y model hwn, nid cynghorau sir a fyddai'n penderfynu ar yr amrywiad ond Llywodraeth Cymru. Ar sail meincnodau gwrthrychol cenedlaethol, gallai Llywodraeth Cymru benderfynu amrywio cyfraddau uwch y dreth mewn cymunedau penodol.

Byddai hyn hefyd yn gyson â pholisi cyhoeddus blaenorol, sef penderfyniad Gordon Brown fel Canghellor i amrywio treth stamp yn ôl anghenion cymunedau penodol. Yn 2001, diddymodd Llywodraeth y Deyrnas Unedig dreth stamp mewn 2,000 o wardiau difreintiedig er mwyn hybu buddsoddiad a darpariaeth tai (Gallent *et al.*, 301). Gallai Llywodraeth Cymru hyrwyddo argaeledd tai mewn wardiau yr effeithir arnynt gan ail gartrefi drwy amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir. Byddai hyn yn gwneud preswylwyr parhaol yn llawer mwy cystadleuol yn y farchnad dai yn erbyn darparberchnogion ail gartrefi yn y wardiau hyn.

Ni fyddai i hyn y fantais a ddôl o ddatganoli grym trethiannol cyfyngedig i gynghorau sir, sef sicrhau atebolrwydd lleol a chaniatáu i bolisiâu cynllunio a threthiannol rhanbarthol gael eu datblygu ar y cyd mewn dull holistaidd. Ar y llaw arall, byddai gweithredu ar sail wardiau yn hytrach na siroedd yn caniatáu i rymoedd trethiannol gael eu hamrywio mewn modd llawer mwy strategol ar lefel leol.

### **Argymhelliad 8 – Treth trafodiadau tir**

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:

- 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.
- ii. *Neu*, 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.

## **7. Polisi cynllunio – astudiaeth gymharol o bolisi cynllunio a rheoli ail gartrefi mewn tai newydd yng Nghymru a Chernyw**

Yn yr adran hon, bwrir golwg cymharol ar ddau ddull o gynllunio sy'n berthnasol i'r drafodaeth am ail gartrefi. Dyma'r rhan o'r gwaith ymchwil a ariannwyd gan y Coleg Cymraeg Cenedlaethol trwy ei gynllun grantiau bychain. Cymhelliad y cais ymchwil oedd adroddiadau yn y wasg fod tref glan môr St Ives yng ngorllewin eithaf Cernyw wedi 'gwahardd' ail gartrefi (BBC News, 2016). Roedd hyn wedi cael ymateb brwd mewn rhai cylchoedd yng Nghymru, ac eto ymysg cynllunwyr iaith, tameidiog ac anghyflawn oedd yr wybodaeth am natur y 'gwaharddiad', a oedd yn effeithiol, ac a ellid (ac yn wir a ddylid) ei gymhwyso i Gymru?

### **Enghraifft o bolisi cyhoeddus yn Lloegr – Cynllun 'Prif Breswylfa' St Ives**

Tref yw St Ives sydd yn rhannu rhai o nodweddion rhai trefi o faint cyffelyb yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi ar lannau gorllewinol Cymru. Mae'n ddibynnol ar dwristiaeth i raddau helaeth, ceir economi cyflog isel, a chanlyniad hyn a'r galw am dai gan rai o'r tu allan i'r gymuned yw argyfwng fforddiadwyedd. Yn 2011, roedd 25% o annedd-dai ardal Cyngor Tref St Ives heb berchnogion yn byw yno'n barhaol (Cornwall Council, dim dyddiad, [t. 1.]).

Cyngor Tref St Ives oedd yr awdurdod cyntaf yng Nghernyw i lunio polisi yn 'gwahardd' ail gartrefi mewn tai newydd wrth ymateb i argyfwng o'r fath. Fodd bynnag, cafodd y polisi ei fabwysiadu wedyn gan nifer o gynghorau tref a phlwyf glan môr eraill yng Nghernyw megis Cyngor Plwyf Mevagissey a Chyngor Tref Fowey (Mevagissey Parish Council, 2018, t. 31; Fowey Town Council, 2020, t. 27). Er bod cam o'r fath yn torri tir newydd yng Nghernyw, nid yw'n newydd mewn cyd-destun Prydeinig neu Ewropeaidd. Roedd plwyf Lynton a Lynmouth ar arfordir Parc Cenedlaethol Exmoor wedi cyflwyno gwaharddiad cyffelyb yn 2013 (Lynton and Lynmouth Town Council, 2013, t. 28). Ac ar dir mawr Ewrop, pleidleisiodd pobl y Swistir mewn refferendwm yn 2012 o blaid gwahardd ail gartrefi newydd mewn cymdogaethau lle mae ail gartrefi yn fwy nag 20% o'r stoc dai (Schuler a Dessemontet, 2013). Fodd bynnag yn St Ives y ceir yr ymgais fwyaf uchel ei broffil yng ngwledydd Prydain hyd yma i fynd i'r afael ag ail gartrefi yn y dull hwn.

Yn rhan o'r ymchwil hwn, ymwelwyd â Chernyw. Siaradwyd ag Arweinydd grŵp Cynlluniau Cymdogaeth Cyngor Cernyw, Cadeirydd grŵp llywio Cynllun Cymdogaeth Cyngor Tref St Ives, unigolyn a gyflogwyd gan Gyngor Tref St Ives i gynorthwyo gydag ysgrifennu Cynllun Cymdogaeth y cyngor, a rhai eraill yn y gymuned, megis pensaer lleol. Diolch iddynt oll am eu cymorth a'u cydweithrediad.

Craidd polisi Cyngor Tref St Ives am ail gartrefi yw na fydd modd defnyddio uned newydd y derbynir caniatâd cynllunio ar ei gyfer fel ail gartref. Mae hyn yn cael ei alluogi trwy gynllun cymdogaeth sydd yn hwyluso polisïau ym maes cynllunio ar lefel y plwyf. Digwydd hyn felly ar y lefel fwyaf ddatganoledig bosib, sef ar lefel y gymuned, sy'n adlewyrchu'r ffaith fod gan gynghorau tref a phlwyf yng Lloegr rym statudol pellgyrhaeddol mewn maes pwysig.

Caniateir hyn gan gyd-destun deddfwriaethol yn Lloegr sy'n wahanol i'r un yng Nghymru, sef y *Localism Act 2011*. Un o egwyddorion craidd y *Localism Act 2011* yw 'Neighbourhood planning'. Cafodd nod 'Cynllunio Cymdogaeth' ei grynhoi gan Lywodraeth y Deyrnas Unedig fel a ganlyn:

Instead of local people being told what to do, the Government thinks that local communities should have genuine opportunities to influence the future of the places where they live. The Act introduces a new right for communities to draw up a neighbourhood plan.

Neighbourhood planning will allow communities, both residents, employees and business, to come together through a local parish council or neighbourhood forum and say where they think new houses, businesses and shops should go – and what they should look like.

These plans can be very simple and concise, or go into considerable detail where people want. Local communities will be able to use neighbourhood planning to grant full or outline planning permission in areas where they most want to see new homes and businesses, making it easier and quicker for development to go ahead.

Provided a neighbourhood development plan or order is in line with national planning policy, with the strategic vision for the wider area set by the local authority, and with other legal requirements, local people will be able to vote on it in a referendum. If the plan is approved by a majority of those who vote, then the local authority will bring it into force.

Local planning authorities will be required to provide technical advice and support as neighbourhoods draw up their proposals. The Government is funding sources of help and advice for communities. This will help people take advantage of the opportunity to exercise influence over decisions that make a big difference to their lives. (Department for Communities and Local Government, 2011, t. 12)

Caiff y cynlluniau cymdogaeth hyn eu hwyluso gan y *Neighbourhood Planning Regulations, 2012*, a gafodd eu diwygio yn 2016. Rhaid diffinio cymdogaeth, ac yna cael corff ('neighbourhood forum') sy'n cwrdd â gofynion y *Localism Act 2011*. Yn St Ives, y cyngor tref a hwylusodd sefydlu 'neighbourhood forum' er mwyn paratoi cynllun cymdogaeth. Yn achos St Ives, derbyniwyd cymorth proffesiynol yn sgil dyfarniad grant gan elusen sy'n arbenigo yn y maes. Cafwyd tipyn o gydweithio

rhwng Cyngor Cernyw a Chyngor Tref St Ives wrth baratoi'r cynllun hefyd. Roedd y cwbl wedi'i seilio ar egwyddor datblygu cymunedol. Yn ganolog i hyn, roedd yr ymdeimlad fod St Ives yn gymuned yr oedd angen 'gofalu amdani, ei gwarchod a darparu dyfodol ar ei chyfer', ymdeimlad a geir mewn sawl cymuned Gymraeg yng Nghymru hefyd.

St Ives area is beautiful, has significant cultural heritage and a network of strong communities. It is also a globally recognised holiday destination, with tens of thousands of visitors every year. All of these factors explain the decision to develop a Neighbourhood Development Plan (NDP). There was deep feeling locally that the area needed to be nurtured, protected and guided into the future – and that the best people to do this are those who live here. From the start the aim was for the Plan to be led by the community, with support from St Ives town council. Volunteers were selected to chair the topic groups, and they in turn comprised the steering group along with five town councillors. The topic groups collated evidence, had cross-pollination discussions with each other and drew up policies. Extensive wider consultation was undertaken at every key stage of the process. This ensured that the policies flowed directly out of the aspirations and desires of the local community.

(St Ives Area Neighbourhood Plan Steering Group, on behalf of St Ives Town Council, 2016, t. 3)

Beth felly yw'r broses sy'n arwain at awdurdodi Cynllun Cymdogaeth? Ar ôl ei baratoi, bydd Cynllun Cymdogaeth yn wynebu ymgynghoriad cyn-gyflwyniadol ('pre-submission consultation'), pryd ystyrir ymatebion cyn penderfynu a ddylid newid y Cynllun ai peidio. Cyflwynir y Cynllun wedyn i'r awdurdod cynllunio lleol, ac os yw'r Cynllun yn bodloni pob deddfwriaeth berthnasol, fe'i cyfeirir at arolygydd ar gyfer Arolygiad Annibynnol. Mae'n bosib y caiff y Cynllun ei ddiwygio wedi cyhoeddi adroddiad yr Arolygydd, a chyn belled â bod yr awdurdod cynllunio lleol yn cydsynio, cynhelir refferendwm lleol ar y Cynllun Cymdogaeth terfynol (Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2020).

Dilynodd Cyngor Tref St Ives bob un o'r camau hyn. Roedd y refferendwm ar eu Cynllun yn llwyddiannus, ond dilynwyd hyn gan her gyfreithiol ym mis Hydref 2016. Fodd bynnag, roedd St Ives yn llwyddiannus wrth amddiffyn y polisi yn y llys, ac ers mis Rhagfyr 2016 mae'r polisi'n weithredol.

Dogfen gynhwysfawr yw'r *St Ives Neighbourhood Development Plan 2015-2030*. Mae'n cynnwys polisiâu mewn ystod eang o feysydd gan gynnwys diwylliant,

datblygu economaidd, tai, dosraniadau tir, lleoedd agored, lles, chwaraeon a hamdden, trafnidiaeth a'r amgylchedd. Mae'r ddogfen yn datgan yn glir mai un o'i blaenoriaethau yw tai, ac yn benodol 'To support the provision of affordable and principal residence housing so that [the] St Ives area continues to be a place where people of all ages can live and work.' (St Ives Area Neighbourhood Plan Steering Group, on behalf of St Ives Town Council, 2016, t. 13).

Y polisi sy'n ei wneud yn ofynnol y bydd tai newydd yn brif breswylfeydd yw polisi H2 y Cynllun, sef y 'Principal Residence Requirement', a ddiffinnir fel a ganlyn:

Due to the impact upon the local housing market of the continued uncontrolled growth of dwellings used for holiday accommodation (as second or holiday homes) new open market housing, excluding replacement dwellings, will only be supported where there is a restriction to ensure its occupancy as a Principal Residence.

Sufficient guarantee must be provided of such occupancy restriction through the imposition of a planning condition or legal agreement. New unrestricted second homes will not be supported at any time.

Principal Residences are defined as those occupied as the residents' sole or main residence, where the residents spend the majority of their time when not working away from home. The condition or obligation on new open market homes will require that they are occupied only as the primary (principal) residence of those persons entitled to occupy them.

Occupiers of homes with a Principal Residence condition will be required to keep proof that they are meeting the obligation or condition, and be obliged to provide this proof if/when Cornwall Council requests this information. Proof of Principal Residence is via verifiable evidence which could include, for example (but not limited to) residents being registered on the local electoral register and being registered for and attending local services (such as healthcare, schools etc).

(St Ives Area Neighbourhood Plan Steering Group, on behalf of St Ives Town Council, 2016, t. 26)

Mae'n bwysig nodi nad oes unrhyw amod cyswllt lleol ynghlwm wrth y tai hyn, ac nid polisi tai fforddiadwy ydyw ychwaith:

This is new housing which has to be used as the principal residence of the household living in it, but does not have the price controls that affordable housing does, or any local connection requirement.

(Cornwall Council, dim dyddiad, [t. 1])

Mae hyn yn arwyddocaol mewn cyd-destun Cymreig oherwydd gellid dadlau fod mewnfudo yn fwy niweidiol i'r iaith Gymraeg na phresenoldeb ail gartrefi. Mae'n bwysig nodi felly nad yw polisi ail gartrefi St Ives yn gwneud dim o safbwynt perchnogaeth leol. O safbwynt cynllunio ieithyddol, nid yw hyn yn ffactor yng Nghernyw am nad yw'r iaith Gernyweg yn iaith gymunedol mwyach.

Mater arall arwyddocaol ym mholisi St Ives yw ei berthnasedd i faes hawliau dynol, ac yn benodol trafodaeth ynghylch Erthygl 8 y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol a allai fod yn berthnasol i unrhyw bolisi yn y maes yng Nghymru.

Dyma Erthygl 8 y Confensiwn:

1. Everyone has the right to respect for his private and family life, his home and his correspondence.
2. There shall be no interference by a public authority with the exercise of this right except such as is in accordance with the law and is necessary in a democratic society in the interests of national security, public safety or the economic well-being of the country, for the prevention of disorder or crime, for the protection of health or morals, or for the protection of the rights and freedoms of others.

(Royal Court of Justice, 2016, [t. 20])

Barn Cyngor Cernyw ar yr Erthygl yw fod modd cyfiawnhau polisi St Ives o safbwynt hawliau dynol gan fod y 'cyfyngiad' ar ail gartrefi mewn tai newydd yn gymesur â'r angen i osgoi niwed i wead cymdeithasol y gymuned:

Article 8 requires that the restriction [Principal Residence condition] be justified in terms of necessity and proportionality. In the St Ives Area NDP, evidence has been presented of the harm that excessive levels of second homes has on the social fabric of the community. It was considered that this harm will continue unabated if no such restriction is imposed to prevent the use and occupation of new homes by the second home and holiday home market and that it is therefore contrary to sustainable development. This conclusion was accepted by the Examiner. (Cornwall Council, dim dyddiad, [t. 1])



Roedd yr Arolygydd wedi dweud mewn nodiadau ategol ar ei hadroddiad:

I do not consider that the Policy H2 is incompatible with the Human Rights Act 1998. Just as for the restrictions placed on agricultural occupancy or affordable housing it can be argued in the case of St Ives that it is in the interests of the economic well-being of St Ives and does protect the rights and freedoms of others who are currently being affected by the unrestricted occupancy of houses as second homes. In addition, it only applies to new housing development therefore not placing a restriction on the entire housing market.

(Royal Court of Justice, 2016, [t. 5])

Gwyntyllwyd y cwbl yn ystod yr her gyfreithiol i bolisi H2 a gafwyd ym mis Hydref 2016. Yn ei ddyfarniad, dyfarnodd Meistr Ustus Hickinbottom o blaid St Ives gan ddweud 'article 8 does not extend to a home which has not yet been built'. (Royal Court of Justice, 2016, [t. 20])

O ganlyniad, 'Policy H2, if adopted, will give rise to, not a breach of article 8, but merely the risk of a future breach of article 8'. (Royal Court of Justice, 2016, [t. 23])

Mae'n bosib y byddai angen profi cyfreithlondeb polisi o'r fath o safbwynt hawliau dynol mewn cyd-destun Cymreig hefyd. Ond o ystyried dyfarniad St Ives, ymddengys ei bod yn annhebygol iawn y byddai polisi 'prif breswylfa' mewn eiddo newydd mewn cymunedau Cymreig a gyflwynwyd er mwyn cynnal gwead y gymdeithas yn anghyfreithlon o safbwynt hawliau dynol.

Troir yn awr yn sydyn at rai gwrthwynebiadau i'r polisi 'prif breswylfa' a fynegwyd ar lafar wrth yr ymchwilydd yng Nghernyw, gan gynnwys:

- Gofid y gallai polisi o gadw tai newydd ar gyfer preswylwyr parhaol symud 'y broblem ail gartrefi' i'r stoc dai bresennol.
- Gofid ynghylch posibilrwydd creu dwy farchnad dai yn lleol.
- Dadleuon fod y rhan fwyaf o dai newydd yn cael eu codi ar stadau ar gyrion trefi ac na fyddent yn apelgar i brynwyr ail gartrefi beth bynnag.
- Honiadau y gallai'r polisi leihau awydd datblygwyr i godi tai newydd.

Mae'n bwysig nodi mai gwrthwynebiadau theoretig yw'r rhain i gyd. Gan fod y polisi yn lled newydd, does dim tystiolaeth empeiraidd i gefnogi unrhyw un o'r pryderon hyn.

Hwyrach mai'r ystyriaeth fwyaf arwyddocaol yw'r un ynghylch posibilrwydd creu dwy farchnad dai yn lleol. Yng nghyd-destun tai newydd, fodd bynnag, problem theoretig

yn y dyfodol yw hon, ac mae'n cael ei gwrthbwysu gan yr angen am bolisi i sicrhau cynaliadwyedd yn y presennol. Ymhellach, ac yn hollbwysig, gan mai tai newydd a drafodir gan bolisi St Ives, nid oes neb yn colli gwerth ar eu heiddo presennol, mater y mae dyfarniad Meistr Ustus Hickinbottom yn cyfeirio ato:

He will know, when he purchases and/or occupies a dwelling with the restriction that, if he chooses to move away – or, by dint of circumstance, is required to do so – then that restriction will require him to sell the St Ives dwelling. Any claim that his article 8 rights will be infringed by enforcement of the restriction will have to be considered through that glass. Any purchase price he may have paid will have reflected that risk.

(Royal Court of Justice, 2016, [t. 28])

Bydd y pris a delir am dŷ â chyfyngiadau arno yn cael ei adlewyrchu yn y pryniant cyntaf, ac ni ellir dweud y bydd colled mewn gwerthiant wedyn gan fod y cyfyngiadau'n hysbys wrth brynu'r eiddo am y tro cyntaf. Mae'r rhesymeg hon yn wir hefyd o safbwynt y polisi y cymherir cynllun St Ives ag ef yn yr astudiaeth hon, sef 'Tai Marchnad Lleol' cynghorau Gwynedd a Môn.

Yn anffodus, nid oes tystiolaeth eto i fedru dweud pa mor effeithiol yw polisi St Ives. Polisi lled newydd ydyw wedi'r cwbl. Mae tystiolaeth anecdotaidd yn awgrymu ei fod yn cael peth effaith gadarnhaol, ond nid oes modd gwirio hyn ar hyn o bryd. Mewn gohebiaeth â'r ymchwilydd ym mis Mehefin, 2020, nododd y Cynghorydd Rita Lait, Cadeirydd grŵp llywio Cynllun Cymdogaeth Cyngor Tref St Ives, fod

Developments are continuing to take place in the area – a mix of open market and affordables on greenfield sites (allocated for development in the NDP) and 'knock one down build several' in place of houses with large gardens. The principal residence condition has not stopped development but it has prevented the building of more blocks of apartments which were aimed at the holiday market (either as second homes or holiday lets).

### **Enghraifft o bolisi cyhoeddus yng Nghymru: Cynllun 'Tai Marchnad Lleol' Cynghorau Gwynedd a Môn**

Nid yw polisiau cynllunio yng Nghymru ym maes ail gartrefi wedi cael yr un sylw cyhoeddus â pholisi 'prif breswylfa' Cyngor Tref St Ives. Rhan o apêl stori St Ives yw

fod cyngor tref bychan wedi mynd i'r afael â'r broblem ail gartrefi yn llwyddiannus (yn rhannol o leiaf) gan ennill achos llys pwysig. Stori Dafydd a Goliath ydyw.

Ni fyddai'n bosibl i gyngor tref neu gymuned yng Nghymru greu polisi newydd yn yr un modd â Chyngor Tref St Ives am nad yw'r *Localism Act 2011* sy'n gosod y cyddestun deddfwriaethol ar gyfer cynlluniau cymdogaeth cynghorau Lloegr yn weithredol yng Nghymru. Nid oes gan gynghorau tref a chymuned yng Nghymru y swyddogaeth rymus yn y broses gynllunio sydd gan gynghorau tref a phlwyf yn Lloegr.

Mae'n wir y ceir yng Nghymru gyfle i gynghorau tref a chymuned lunio 'Cynlluniau Cynefin' sy'n rhoi cyfle i gymunedau lleol fynegi barn a cheisio dylanwadu ar rai penderfyniadau cynllunio yn lleol. Fodd bynnag, mae gwahaniaethau hollbwysig rhwng y 'Cynlluniau Cymdogaeth' a arferir yn Lloegr, a'r 'Cynlluniau Cynefin' a geir yng Nghymru. Dogfen statudol bwysig yw Cynllun Cymdogaeth a archwilir gan Arolygydd ac sydd, fel y gwelir yng Nghernyw, yn medru esgor ar bolisïau newydd. Ond Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yw 'Cynlluniau Cynefin'. Yn ôl Cymorth Cynllunio Cymru:

mae'n bwysig adolygu beth gall neu na all CCA ei wneud. I grynhoi, nid yw CCA yn rhan o'r cynllun datblygu; ni allant gyflwyno polisi newydd; ni allant osod y math, graddfa a chwantwm datblygiad newydd; ac, mae'n rhaid iddynt fod ynghlwm â pholisi yn y CDLI [Cynllun Datblygu Lleol] y maent yn darparu canllawiau ychwanegol arno.

(Cymorth Cynllunio Cymru, dim dyddiad)

Felly, er mwyn mynd i'r afael â'r broblem ail gartrefi yng Nghymru trwy'r drefn gynllunio, mae'n rhaid troi at bolisïau awdurdodau cynllunio fel cynghorau sir a pharciau cenedlaethol. Gellid dadlau fod un o'r polisiau a geir yn *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026*, sef 'Polisi Tai 5: Tai Marchnad Lleol' yn ateb y broblem ail gartrefi yr un mor effeithiol â St Ives ac yn gwneud hynny mewn modd sy'n dwyn buddion ychwanegol hefyd.

Polisi yw 'Tai Marchnad Lleol' sy'n weithredol mewn rhai cymunedau arfordirol ar hyd glannau Gwynedd a Môn, sef Aberdaron, Abersoch, Biwmares, Borth-y-gest, Moelfre, Morfa Bychan, Mynytho, Llanbedrog, Llangian, Pont Rhyd y Bont, Rhoshirwaun, Rhosneigr, Sarn Bach, Trearddur a Thudweiliog. Yn y cymunedau hyn, y nodweddir pob un ohonynt gan ganran uchel o ail gartrefi a phrisiau tai uchel, nid oes modd codi uned preswyl newydd oni bai y bydd yr uned honno ym meddiant preswlydd *lleol* 'yn y lle cyntaf ac am byth'. (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2017, t. 135)

Mae'r polisi 'yn berthnasol pan fo bwriad i ddarparu uned neu unedau preswyl o'r newydd a fydd yn ychwanegu at y stoc gyfredol o unedau preswyl parhaol o fewn ffiniau datblygu'r aneddleoedd a'u henwir yn y Polisi. Mae'n berthnasol i bob math o gynigion sydd yn creu unedau preswyl o'r newydd ... beth bynnag fo graddfa a math y datblygiad. Mae'n berthnasol ar gyfer unedau i'w prynu ynghyd ag unedau rhent.' (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2019a, t. 6)

Dim ond tai fforddiadwy a thai marchnad leol y gellir eu hadeiladu yn y cymunedau hyn. Yn ei bolisi tai fforddiadwy, mae *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn* hefyd yn adnabod y pentrefi hyn (ynghyd â rhai eraill) fel aneddleoedd lle y dylid gosod amodau meddiannaeth leol ar dai newydd: 'O fewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol bydd rhaid i'r ddarpariaeth tai fforddiadwy fod yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol' (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2017, t. 158). O ganlyniad, ceir amodau meddiannaeth leol ar bob tŷ newydd a godir yn y pentrefi a enwir yn y polisi 'Tai Marchnad Lleol', ac 'ni fydd tai marchnad agored yn cael eu caniatáu yn yr aneddleoedd a'u henwir o fewn y polisi hwn.' (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2017, t. 136)

Yn y polisi 'Tai Marchnad Lleol', diffinnir 'lleol' fel unigolyn sydd â 'chysylltiad gyda'r ward', a diffinnir hynny yn ei dro fel unigolyn sydd wedi byw yn barhaol yn y ward ers pum mlynedd, neu sydd 'â chysylltiad cryf a hir-sefydlog gyda'r gymuned leol', sydd angen byw yn agos i berthnasau sydd wedi byw yno ers pum mlynedd ac 'sydd angen cefnogaeth oherwydd rhesymau oedran neu wendid', neu bobl sydd angen cefnogaeth am resymau sy'n ymwneud ag oedran neu wendid ac sydd angen symud i fyw yn agos at berthnasau sydd yno ers pum mlynedd. (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2017, t. 136).

Ymrwymiad cynllunio drwy gytundeb cyfreithiol adran 106 sy'n gwarantu'r polisi. Pe bai 'gwir fethiant' dros gyfnod o dri mis i werthu uned preswyl i rywun arall lleol, gellid ymestyn y diffiniad o 'lleol' i gynnwys Gwynedd neu Fôn i gyd am dri mis arall, a dim ond wedyn y gellid marchnata'r eiddo ar y farchnad agored. Fodd bynnag, os bydd yr eiddo yn cael ei brynu ar y farchnad agored, bydd yr amod o ran meddiannaeth leol yn cael ei adfer y tro nesaf y gwerthir yr eiddo. Hynny yw, nid yw'r eiddo'n dod yn rhan o'r farchnad agored yn barhaol (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2019a, t. 14).

Yn hollbwysig hefyd, 'bydd yn rhaid i uned marchnad lleol gael ei feddiannu fel prif gartref yr aelwyd gymwys.' (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2019a, t. 10) Ni all fod yn ail gartref.

Mae *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn* yn cyfiawnhau'r polisi ar sail paragraff 9.2.4 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014) sy'n darllen fel a ganlyn:

Mewn partneriaeth â'r gymuned, gan gynnwys y sector preifat, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ddatblygu polisiau i gwrdd â'r heriau a'r amgylchiadau hynny sy'n benodol i fannau neilltuol yn eu hardaloedd. Os oes angen i'r polisiau hyn wyro o'r polisiau cenedlaethol er mwyn diwallu *anghenion penodol lleol am dai ar y farchnad agored* (na chyfyngir fel rheol ar feddiannaeth), bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol gyfiawnhau'r gwriad hwnnw yn ofalus gyda thystiolaeth gadarn sydd, yn eu barn hwy, yn briodol.

(Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2016, t. 2)

Cyfeirir hefyd at bolisiau eraill gan gynnwys amcan strategol SO15 o Bolisi Cynllunio Cymru sy'n nodi bod angen 'Darparu cymysgedd o dai o safon dda, ac sy'n fforddiadwy, o wahanol fathau a gwahanol ddeiliadaethau i gwrdd ag anghenion tai pob carfan o'r boblogaeth'. (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2016, t. 3)

Gan y ceir polisi tai fforddiadwy yn weithredol yn y pentrefi a enwir, nid polisi tai fforddiadwy yw'r polisi Tai Marchnad Lleol. Yn hytrach, adlewyrchiad ydyw o'r ffaith y ceir yn y cymunedau hyn bobl leol sydd yn ennill gormod o incwm i fod yn gymwys i'w hystyried ar gyfer tŷ fforddiadwy, ond sy'n methu cystadlu ar y farchnad agored oherwydd prisiau tai.

Cyfiawnheir y polisi hefyd yn nhermau'r iaith Gymraeg:

Credir na ellir cysylltu polisi o'r fath yn uniongyrchol gyda'r iaith Gymraeg, h.y. ni ellir cyfyngu meddiannaeth unedau tai i siaradwyr Cymraeg yn unig. Nodir hyn ar sail geiriad paragraff 3.7.4 o Nodyn Cyngor Technegol 20 'Cynllunio a'r iaith Gymraeg' (Hydref 2013) sydd yn datgan y "Dylid gofalu nad yw polisiau'r CDLI sy'n ystyried anghenion a buddiannau'r Gymraeg yn gwahaniaethu yn erbyn unigolion ar sail eu gallu ieithyddol. Ni ddylai polisiau cynllunio geisio rheoli pwy sy'n byw mewn tŷ ar sail ieithyddol". Fodd bynnag, mae'n debyg y byddai sgil-effaith yr hyn yr ymgeisir drwy'r polisi hyn yn cael effaith bositif ar yr iaith a diwylliant yr ardal, trwy roi cyfleoedd i bobl sy'n weithgar economaidd aros neu ddychwelyd i'r ardal.

(Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2016, t. 7)

Er mor gymeradwy yw'r polisi 'Tai Marchnad Lleol', un anfantais ar hyn o bryd yw mai mewn cymharol ychydig o gymunedau arfordirol y'i gweithredir. Mae polisi 'Tai Fforddiadwy' Gwynedd a Môn, sydd hefyd yn cynnwys amodau meddiannaeth leol llym, yn gymwys yn achos llawer iawn mwy o gymunedau (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2019c, tt. 20-1). Mae'n bosib wrth gwrs nad oes angen i'r ddau bolisi gael eu gweithredu yn yr un cymunedau bob tro gan fod anghenion cymunedau'n wahanol. Ond mae'n drawiadol y ceir nifer o gymunedau arfordirol gyda dwysedd o ail gartrefi lle na weithredir y polisi 'Tai Marchnad Lleol'.

Mae nifer y cymunedau lle gweithredir y polisi 'Tai Marchnad Lleol' ar hyn o bryd yn fwy cyfyng nag y gallai fod. Polisi newydd ydoedd pan y'i cyflwynwyd fel rhan o *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn*. Hwyrach y teimlid y gallai fod yn ddadleuol ac y byddai angen darbwyllo Arolygydd fod modd ei gyfiawnhau.

Yn y cyd-destun hwnnw, roedd derbyn y polisi o ran egwyddor yn allweddol ac hwyrach fod rhai o'r farn y byddai'n haws ei weithredu yn y lle cyntaf mewn cymunedau lle roedd yr argyfwng o ran diffyg mynediad i'r farchnad dai leol yn fwyaf amlwg. O ganlyniad, gellid dadlau fod nifer o gymunedau y byddai wedi bod modd eu cynnwys yn y polisi wedi'u heithrio ohono, a hynny am resymau tactegol yn anad dim.

Caiff *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn* ei adolygu yn 2021, ac mae hyn yn gyfle i ystyried a ddylid ymestyn y polisi 'Tai Marchnad Lleol' i gynnwys mwy o gymunedau.

### **Cymharu Cynllun 'Prif Breswylfa' Cyngor Tref St Ives â Chynllun 'Tai Marchnad Lleol' Cyngorau Gwynedd a Môn**

Mae'r gwahaniaeth rhwng polisi 'Prif Breswylfa' St Ives a pholisi 'Tai Marchnad Lleol' Gwynedd a Môn yn ddadlennol. O safbwynt cynllunio ieithyddol, maent yn adlewyrchu'r ffaith na cheir yn St Ives iaith leiafrifol *gymunedol* ond bod presenoldeb iaith leiafrifol *gymunedol* yn ganolog i *raison d'être* llawer o bolisi cyhoeddus yng Ngwynedd a Môn.

Yn St Ives, mae'r pwyslais ar bolisi 'prif breswylfa' yn adlewyrchu pryder am ddiboblogi mewn cymuned lle dehonglir cynaliadwyedd lleol yn nhermau'r angen i gadw poblogaeth barhaol. Yng Ngwynedd a Môn, mae'r amod fod tŷ newydd yn brif breswylfa hefyd yn rhan o'r polisi 'Tai Marchnad Lleol' ond teg dweud fod y pwyslais ar bolisi meddiannaeth leol.

Pe ceid polisi 'prif breswylfa' heb yr elfen 'Tai Marchnad Lleol' mewn pentrefi deniadol ar hyd glannau Gwynedd a Môn, ychydig iawn o sicrwydd a geid y byddai tai annedd newydd yn cael eu prynu gan bobl leol am fod patrymau pryniant yn y farchnad agored yn y pentrefi hyn yn ffafrio prynwyr o'r tu allan â mwy o gyfalaf. Gallai effaith hyn ar yr iaith Gymraeg yn lleol fod yn niweidiol.

Mae polisi St Ives yn defnyddio dull uniongyrchol o wahardd ail gartrefi mewn tai newydd, ac er bod polisi Gwynedd a Môn hefyd yn cynnwys cymal uniongyrchol sy'n gwneud yr un peth, mae'r prif bwyslais ar ddull anuniongyrchol o ymateb i'r broblem ail gartrefi, sef trwy ddarpariaeth o dai gydag amodau meddiannaeth leol a/neu

fforddiadwy arnynt. Y cyfuniad o ddulliau uniongyrchol ac anuniongyrchol sy'n peri fod polisi Gwynedd a Môn yn rhagori.

Mae'n bwysig nodi nad cau allan newydd-ddyfodiaid yw na nod nac effaith y polisi 'Tai Marchnad Lleol', gan fod gan brynwyr o'r tu allan y modd i bwrcasu tai oddi mewn i'r stoc dai bresennol ar y farchnad agored. Ond o sicrhau mynediad diamwys i brynwyr lleol i'r farchnad tai newydd, mae'r polisi'n llesol o safbwynt cynaliadwyedd lleol ac felly o safbwynt y Gymraeg. Mae hyn am fod prynwyr lleol yn adlewyrchu cyfansoddiad ieithyddol y gymuned leol.

Oherwydd hyn oll, bernir fod polisi 'Tai Marchnad Lleol' cyngorau Gwynedd a Môn yn fodel mwy addas ar gyfer cymunedau Cymraeg na pholisi 'preswylfa barhaol' Cyngor Tref St Ives.

### **Argymhelliad 9 – Polisi 'Tai Marchnad Lleol' cyngorau sir Gwynedd ac Ynys Môn**

Dylai Cyngorau Gwynedd a Môn ystyried ymestyn polisi 'Tai Marchnad Lleol' *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn* 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.

## 8. Polisi cynllunio a'r stoc dai bresennol

Nid oes a wnelo'r polisiâu cynllunio a drafodwyd hyd yma ddim â'r stoc dai bresennol. Mae'r camau polisi posib a drafodwyd yn yr adran flaenorol yn berthnasol i dai newydd yn unig.

Fodd bynnag, mewn rhai cymunedau yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi, mae'n rhaid gofyn a yw eithrio'r stoc dai bresennol o'r drafodaeth bolisi yn synhwyrol.

O safbwynt polisi cyhoeddus, os mai darparu cartrefi i bobl leol yw unig nod polisi tai, gellid mynd i'r afael â hyn trwy adeiladu tai newydd nes bod yr angen lleol wedi ei ddiwallu. Fodd bynnag, mae i'r strategaeth hon wendid amlwg, sef fod y pentrefi a effeithir yn fwyaf dwys gan y broblem ail gartrefi yn hardd iawn – ac yn aml mewn ardaloedd o harddwch naturiol neu mewn parciau cenedlaethol – a byddai codi dwsinau o dai newydd yn gwneud difrod amgylcheddol dirfawr. Yn aml mewn cymunedau o'r fath hefyd, mae prinder tir adeiladu.

Dadl yr un mor bwysig, ac yn wir dadl bwysicach o safbwynt cynllunio ieithyddol, yw fod cymunedau Cymraeg yn sensitif iawn yn ieithyddol. Pe dilynid polisi o ddiwallu angen lleol drwy godi nifer sylweddol o dai newydd, a hyn er mwyn gwneud yn iawn am y ffaith fod llawer o'r stoc dai bresennol yn cael ei throsi'n ail gartrefi, byddai maint posib y stoc dai ac felly boblogaeth botensial yr ardaloedd hyn yn chwyddo'n fawr. O ystyried y ceir diboblogi ymysg y boblogaeth leol oherwydd diffyg cyfleoedd economaidd, y canlyniad anorfod fyddai Seisnigo'r ardaloedd hyn.

Mae'r paradocs hwn wedi bod wrth ganol trafodaethau, ac yn wir anghytundeb, rhwng ymgyrchwyr iaith a chynllunwyr proffesiynol yng nghefn gwlad Cymru ers degawdau bellach. Gellid datrys yr 'argyfwng tai' wrth godi cannoedd ac efallai miloedd o dai newydd, ond byddai hyn yn annog Seisnigo sylweddol. Ond os nad oes modd i bobl leol brynu tai, mae'n bosib iawn y bydd yn rhaid iddynt adael yr ardal gan arwain hefyd at Seisnigo.

Nid bwriad yr adroddiad hwn yw ailadrodd y dadleuon hyn a fydd yn gyfarwydd i unrhyw un sydd wedi dilyn trafodaethau cyhoeddus am bolisi tai a'r Gymraeg. Nid yw craffu ar nifer y tai newydd y dylid eu codi mewn cymunedau Cymraeg yn rhan o gylch gorchwyl y papur hwn.

Fodd bynnag, dylid nodi mai un o'r rhesymau y ceir paradocs yw oherwydd nad oes digon o sylw yn cael ei roi i'r stoc dai bresennol fel rhan o leiaf o'r ateb yng nghefn gwlad. Pe bai modd diwallu mwy o anghenion lleol drwy'r stoc dai bresennol, yna ni fyddai angen chwyddo'r stoc dai mewn modd a fydd fwy na thebyg yn arwain at niwed sylfaenol i'r Gymraeg, un ai yn awr neu yn y dyfodol.



Cyfeirir yn awr at ddau newid posib mewn cyfraith gynllunio a fyddai yn ôl eu cefnogwyr yn arwain at ddefnydd gwell o'r stoc dai bresennol.

### **Creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr**

Un o'r prif bryderon a fynegir gan wneuthurwyr polisi Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn y ddogfen *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* yw twf diweddar afreolus llety gwyliau mewn sir lle mae buddsoddwyr wedi prynu eiddo yn y stoc dai bresennol a'i drosi'n llety gwyliau tymor byr (unedau gwyliau, Airbnb ayyb).

Argymhellir mynd i'r afael â hyn drwy gyflwyno newid i gyfraith gynllunio a allai arwain at wneud trosi tai annedd yn llety gwyliau mewn rhai cymunedau yn amodol ar gael caniatâd cynllunio. Gwneir hyn trwy 'ddiwygio Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016 drwy gyflwyno dosbarth defnydd newydd' ar gyfer llety gwyliau tymor byr (Cyngor Gwynedd, 2020c, tt. 63-5).

Er bod angen caniatâd cynllunio ar hyn o bryd pan geir 'newid defnydd materol' o'r fath, 'gall yr ansicrwydd o amgylch pennu ar sail ffaith a graddfa, pan fo newid defnydd arwyddocaol wedi digwydd, fod yn gymhleth a chymryd llawer o amser i'w brofi i Awdurdod Cynllunio Lleol.' (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 64) Ym marn y cynllunwyr, byddai cyflwyno dosbarth defnydd newydd yn 'fodd o oresgyn unrhyw amheuan o ran pryd mae newid defnydd wedi digwydd' (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 64).

Nodir fod cysail i hyn mewn rhan arall o'r Deyrnas Unedig:

Yn yr Alban, gwnaed diwygiadau i Planning (Scotland) Act 2019 i roi'r hawl i Awdurdodau Lleol adnabod ardaloedd rheoli llety gwyliau tymor byr, ynghyd â'r weithdrefn drwyddedu y cyfeirir ati ... [trwyddedu cartrefi gwyliau]. Yn yr ardal ddynodedig (yr ardal reoli), ystyrir bod defnyddio tŷ preswyl fel llety gwyliau tymor byr yn golygu newid defnydd, ac o ganlyniad bydd gofyn cael caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd. Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd rheoli, bydd pob achos yn cael ei ystyried yn unigol yn ôl ei rinweddau ei hun (fffaith a graddfa).

(Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 62)

Awgrym yr adroddiad yw y gellid sefydlu ardaloedd rheoli o'r fath yng Nghymru.

Mae'n amlwg fod rheolaeth ar dai amlfeddiannaeth yn medru bod yn gynsail ar gyfer hyn oherwydd ceir pennod yn *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau sy'n trafod 'Cynllunio a Rheoleiddio (Arfer Dda) – Tai Amlfeddiannaeth'* (Cyngor Gwynedd, 2020c, tt. 13-17).

Nodir yno fod diwygiad i Orchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016 wedi cyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer tai amlfeddiannaeth, a nodir hefyd y ceir trefn drwyddedu ar eu cyfer.

Mae'r polisi cenedlaethol hwn ar waith yng Ngwynedd a Môn ac yn cyfyngu ar dwf afreolus tai amlfeddiannaeth mewn wardiau lle mae'r stoc dai o dan bwysau neilltuol o'u herwydd. Yng Ngwynedd mae'r wardiau hyn yn ninas Bangor:

4.20 Felly, ers 2016, mae angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio tŷ annedd fel Tŷ Amlfeddiannaeth bychan (hyd at 6 o bobl nad ydynt yn perthyn). O ganlyniad, mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol y gallu i lunio polisiâu cynllunio lleol addas sy'n cynorthwyo i reoli a rheoleiddio'r nifer o Dai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd penodol sydd 'dan bwysau'.

4.21 O fewn polisi TAI 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn: Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a Thai Amlfeddiannaeth cyfyngir ar nifer yr achosion lle rhoddir caniatâd am Dai Amlfeddiannaeth. Yn wardiau Deiniol a Menai (Bangor), ni ddylai'r gyfran o Dai Amlfeddiannaeth fod yn fwy na 25% a 10% yng ngweddill wardiau ardal y Cynllun.

(Cyngor Gwynedd, 2020c, tt. 16-17)

Nid yw'n anodd gweld sut y gellid cymhwyso'r egwyddor hon er mwyn rheoli twf afreolus llety gwyliau tymor byr mewn cymunedau penodol. Wedi'r cwbl, mae'r sefyllfa o ran tai amlfeddiannaeth a llety gwyliau tymor byr yn hynod debyg mewn dwy ffordd hollbwysig sy'n gwneud ymateb polisi tebyg yn synhwyrol.

Yn gyntaf, yn y ddau achos, mae modd gweithredu polisiâu mewn cymunedau ar sail tystiolaeth wrthrychol o bwysau yn y stoc dai. Fel y dadleuwyd trwy'r adroddiad hwn, problem *leol* yn bennaf oll yw'r broblem ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, a thrwy bolisi tebyg i'r un ynghylch tai amlfeddiannaeth sy'n targedu wardiau penodol gellid targedu wardiau penodol yn achos llety gwyliau tymor byr.

Yn ail, mae'r ddau achos yn ymwneud â newid eiddo fel arfer o fod yn breswylfa i fod yn fenter fasnachol, wrth rentu neu osod eiddo am ffi. Golyga hyn nad yw ystyriaethau yn ymwneud â hawliau dynol, sef yr hawl i gartref, yn codi yn yr un modd ag y byddai rhai'n dadlau (yn gyfeiliornus ym marn yr adroddiad hwn) sy'n digwydd pan drafodir ail gartrefi ar gyfer defnydd personol.

Ymddengys felly yn gwbl resymol y dylai Llywodraeth Cymru ystyried o ddifrif alwad Cyngor Gwynedd dros sefydlu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr, ac mae'n anodd gweld rheswm dros beidio â gwneud hyn.

### **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.

### **A ddylai caniatâd cynllunio fod yn ofynnol cyn trosi tŷ annedd yn ail gartref mewn rhai cymunedau?**

Er gwaethaf diddordeb gwneuthurwyr polisi mewn creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr, nid dyna fu ar frig y drafodaeth bolisi ymysg gwleidyddion lleol ac ymgyrchwyr iaith yn ystod 2020 ond yn hytrach awgrym tipyn yn fwy radical sef gwneud trosi tŷ annedd yn ail gartref ar gyfer defnydd personol yn amodol mewn rhai cymunedau ar ganiatâd cynllunio.

Nid yw galwadau o'r fath yn beth newydd o gwbl. Mor bell yn ôl â 1982, gwnaeth Dafydd Wigley, Aelod Seneddol Caernarfon ar y pryd, gyflwyno Bil Aelod Preifat i Dŷ'r Cyffredin a fyddai wedi gwneud trosi tŷ annedd yn ail gartref yn 'newid defnydd' a fyddai felly'n ddarostyngedig i ganiatâd cynllunio. Roedd y Bil yn aflwyddiannus er i'r Wrthblaid addo y byddai Llywodraeth Lafur yn San Steffan yn cyflwyno'r ddeddfwriaeth ei hun yn y dyfodol (Shucksmith, 1983, t. 189).

Dylid nodi fod y polisi wedi cael ei ystyried o ddifrif gan awdurdodau cynllunio yn Lloegr hefyd. Yn wir, aeth Awdurdod Parc Cenedlaethol Exmoor mor bell â chynnwys yn nrafft cynllun lleol ar ddechrau'r 2000au bolisi cyffelyb ar gyfer cymdogaethau lle roedd mwy na 10% o'r stoc dai'n ail gartrefi. Ond cafodd y polisi ei ddileu yn 2003 'after comments from [the] Government Office for the South West' (Centre for Housing Policy, 2005, tt. 68-9).

Mae'r canfyddiad y ceid twf sydyn ym mhrynant ail gartrefi yng Nghymru yn 2020 o ganlyniad i Covid-19 wedi rhoi'r mater hwn ar ganol y llwyfan bolisi unwaith eto. O ganol 2020 ymlaen, bu awdurdodau cynllunio ac ymgyrchwyr iaith yn galw am ddefnyddio deddfwriaeth gynllunio er mwyn rhwystro trosi tai annedd yn ail gartrefi mewn ardaloedd lle mae canran yr ail gartrefi yn y stoc dai yn croesi trothwy benodol.

Mewn cyfarfod llawn o Gyngor Gwynedd, 1 Hydref 2020, mabwysiadwyd y penderfyniad isod:

Bod Cyngor Gwynedd yn galw ar Lywodraeth Cymru i newid y Ddeddf Gynllunio fel ei bod yn orfodol cael hawl cynllunio i drosi tŷ annedd yn dŷ haf/uned wyliau, ac yn addasu'r fframwaith bolisi i ganiatáu gosod trothwyon o ran uchafswm niferoedd o dai haf mewn unrhyw ardal.

(Cyngor Gwynedd, 2020ch, [t. 9])

Mabwysiadwyd y cynnig yn unfrydol. Cafodd gefnogaeth drawsbleidiol, a theg fyddai casglu ei fod yn adlewyrchu barn cymdeithas sifil yng Ngwynedd.

Penderfynodd Parc Cenedlaethol Eryri fabwysiadu polisi tebyg ym mis Rhagfyr 2020 yn sgil cynnig gan Gadeirydd yr Awdurdod, y Cynghorydd Elwyn Edwards, y dylai fod yn ofynnol 'cael hawl cynllunio cyn y medr[ir] troi tŷ yn ail gartref neu yn hafdy.' (Parc Cenedlaethol Eryri, 2020a, t. 18; Parc Cenedlaethol Eryri, 2020b)

Hefyd, ym mis Ionawr 2021, penderfynodd cyfarfod llawn o Gyngor Sir Caerfyrddin gymeradwyo cynnig tebyg, sef 'newid deddfau cynllunio i sicrhau bod rhaid cael caniatâd cynllunio cyn newid eiddo annedd cynradd i ail gartrefi/llety gwyliau' (Cyngor Sir Caerfyrddin, 2021).

Ond pa mor ymarferol yw cyflwyno newid polisi o'r fath?

### *Diffinio ail gartrefi*

Mae'n ddadlennol efallai nad yw'r polisi ymhlith argymhellion yr adroddiad a gomisiynwyd gan Gyngor Gwynedd, *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau*. Yn rhannol mae hyn am fod yr adroddiad hwnnw'n ystyried ffrwyno twf llety gwyliau yn fwy o flaenoriaeth na rheoli ail gartrefi. Ond mae'n amlwg hefyd fod a wnelo'r penderfyniad ag anymarferoldeb neu anhawster tybiedig, sef fod tai annedd, boed yn brif breswylfeydd neu ail gartrefi, yn perthyn i'r un categori cynllunio, sef C3 (Cyngor Gwynedd, 2020c, tt. 8-9, 61).

Mae newid deddfwriaeth cynllunio er mwyn rheoli defnydd 'gwirioneddol' ail gartref, h.y. cartref a ddefnyddir gan yr un teulu/aelwyd yn rheolaidd ar gyfer eu rhesymau/mwynhad personol eu hunain yn anodd, gan y byddai'r defnydd, heb amheuaeth, yn syrthio o fewn dosbarth defnydd C3 yn ei ffurf bresennol.

(Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 61)

Yn 2002, roedd yr adroddiad a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru, *Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir*, hefyd wedi tynnu sylw at broblem dybiedig ynghylch diffyg ymarferoldeb:

Ni argymhellir unrhyw newid i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd. Wrth geisio cael caniatâd cynllunio i newid defnydd cartref cyntaf yn ail gartref fe gwyd problemau sylfaenol o safbwynt diffinio ac felly ei weithredu. Am y rhesymau hyn, ystyriwn nad yw hyn yn ddewis ymarferol.

(Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, t. 64)

Mae a wnelo'r pryder hwn â sut i ddiffinio ail gartref. Mae'n ddiddorol mai rhan o'r gofid yn 2002 oedd tybiaeth y byddai datblygiadau technegol newydd yn caniatáu mwy o weithio o'r cartref gan gymylu'r ffin rhwng prif ac ail gartref. Yn amlwg, mae hyn yn berthnasol i'r sefyllfa sydd ohoni heddiw hefyd:

7.54 Mae un broblem sy'n gysylltiedig â Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yn ymwneud ag elfennau o ddaearyddiaeth. O ganlyniad i ddatblygiadau technolegol, mae'n bosib bellach i ddefnyddio bwthyn bychan mewn lleoliad anghysbell fel man preswyllo at ddiben gwaith (drwy'r rhyngwyd, fideogynadledda, ayyb.) ac felly mae'r gwahaniaeth rhwng yr hyn sy'n gynradd a'r hyn sy'n eilaidd yn pylu; mae'n llawer anoddach gwahaniaethu heddiw rhwng beth sy'n gwneud eiddo yn gartref cyntaf ac yn ail gartref nag ydoedd 20 mlynedd yn ôl. Dyma graidd y broblem i'r system gynllunio: sut y gellir diffinio cartref cyntaf ac ail gartref yn nhermau cynllunio statudol. Ni fwriedir yn arferol i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd wahaniaethu rhwng gwahanol ddeiliaid, dim ond caniatáu newid defnydd, oni bai i'r ffaith fod y Gorchymyn yn bodoli. Gellid gwneud eithriad o'r rhai sydd arnynt angen dau dŷ ar gyfer eu gwaith, y rhai sy'n ymddeol, neu'r rhai sy'n byw mewn llety clwm. Gallai fod ail ddefnydd yn dderbyniol yn y cyswllt hwn (hyd yn oed mewn tirlun sensitif) ond buasai'n rhaid iddynt oll gael eu diffinio a'u dehongli'n gyfreithiol fanwl. Fodd bynnag, mae'n dal yn ffaith y buasai anhawster yn codi wrth geisio diffinio eu defnydd ac felly anodd fwasai gweithredu'r gyfraith. Am y rhesymau hyn, nid ydym yn ystyried bod hwn yn ddewis ymarferol.

(Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, tt. 64-5)

Nid yw'r ddadl hon mor gryf ag y bu yn 2002, fodd bynnag. Mae cynghorau tref a phlwyf yn Lloegr sydd wedi 'gwahardd' ail gartrefi mewn tai newydd wedi llwyddo i wahaniaethu rhwng prif breswylfa ac ail gartref. Pam felly na fyddai hyn yn bosib yng Nghymru?

### *Hawliau dynol*

Fodd bynnag, ceir gwrthwynebiadau eraill hefyd. Mae hawl perchennog eiddo i ddefnyddio ei eiddo yn ôl ei ddymuniad ei hun yn mynd i wraidd hawliau eiddo preifat. Dyma'r rheswm waelodol pam nad oedd y llywodraeth Geidwadol yn barod i weithredu yn y 1980au pan oedd ail gartrefi yng Nghymru yn uchel ar yr agenda wleidyddol.

Pe bai ymgais yng Nghymru i 'gyfyngu' ar unrhyw newid defnydd o dŷ annedd i ail gartref, mae'n anochel bron hefyd y byddai rhyw fath o her gyfreithiol ar sail Erthygl 8 y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.

Fel y gwelwyd eisoes, bu i Gyngor Tref St Ives oresgyn her o'r fath yn achos y 'cyfyngiad' a osodwyd ganddo ar ddefnyddio tai newydd fel ail gartrefi. Fodd bynnag, nid yw hynny'n golygu o angenrheidrwydd y byddai polisi a oedd yn ceisio cyflawni nod o'r fath oddi mewn i'r stoc dai bresennol yn goresgyn her gyfreithiol. Ond ni ddylid cymryd ychwaith y byddai'n anorfod fod llys yn penderfynu y byddai'r polisi'n anghyfreithlon. Mae'n werth nodi eto peth o resymeg Meistr Ustus Hickinbottom yn ei ddyfarniad ar achos Cyngor Tref St Ives:

iv) Where article 8 rights are in play in a planning control context, they are a material consideration. Any interference in such rights caused by the planning control decision has to be balanced with and against all other material considerations, the issue of justification for interference with article 8 rights effectively being dealt with by way of such a fair balance analysis.

v) That balancing exercise is one of planning judgment. Consequently, it may be amenable to more than one, perfectly lawful, result; and this court will only interfere if the decision is outside the legitimate range. Indeed, in any challenge, the court will give deference to the decision of the primary decision-maker, because he has been assigned the decision-making task by Parliament, and he will usually have particular expertise and experience in the relevant area. Such a decision-maker will be accorded a substantial margin of discretion. The deference and margin of discretion will be the greater if he has particular expertise and experience in the relevant area, and/or if he is acting in a quasi-judicial capacity (such as an inspector).

vi) If the decision-maker has clearly engaged with the article 8 rights in play, and considered them with care, it is unlikely that the court will interfere with

his conclusion. Article 8 rights are, of course, important: but it is not to be assumed that, in an area of social policy such as planning, they will often outweigh the importance of having coherent control over town and country planning, important not only in the public interest but also to protect the rights and freedoms of other individuals. In practice, cases in which this court will interfere are likely to be few.

(Royal Court of Justice, 2016, [tt. 21-22])

Mae'n amlwg y byddai her gyfreithiol i bolisi a allai rwystro troi tŷ annedd yn ail gartref yn gryfach yn achos tŷ annedd a brynwyd pan nad oedd cyfyngiad o'r fath yn hysbys na'r her yn St Ives. Fodd bynnag, nid yw hynny'n annilysu o angenrheidrwydd pwyntiau eraill a wnaed yn nyfarniad St Ives sy'n trafod y cyd-destun polisi yn ehangach mewn mater cymhleth.

Nid cyfreithiwr yw awdur yr adroddiad hwn, ac hwyrach yn wir y dylai Llywodraeth Cymru geisio cyngor cyfreithiol ar y mater. Ond ni ymddengys y gellid cymryd yn ganiataol y byddai cyflwyno cyfyngiad i'r stoc dai bresennol yn cael ei drechu gan her gyfreithiol. Mae'n rhaid cofio hefyd fod y polisi o dan sylw yn un y mae consensws o'i blaid ar draws cymdeithas sifil mewn rhannau o Gymru. Mae hyn yn cryfhau'r ddadl dros fwrw ymlaen hyd yn oed pe bai barn gyfreithiol yn amwys.

#### *'Dwy farchnad dai'*

Fodd bynnag, nid hawliau dynol unigolion yn unig y byddai'n rhaid eu hystyried yn hyn oll ond yr effaith gymdeithasol hefyd, ac yn benodol, efallai, canlyniad anfwriadol posib polisi o'r fath.

Mewn cymunedau lle byddai trosi tŷ annedd yn ail gartref yn fater cynllunio, gellid dychmygu y byddai dwy farchnad dai yn datblygu. Ar y naill law, ceid marchnad yn cynnwys tai na fyddai modd eu gwerthu fel ail gartrefi, a marchnad yn cynnwys tai y gellid eu gwerthu fel ail gartrefi. Mae posibiliad cryf y byddai gwerth eiddo yn y 'farchnad' gyntaf yn gostwng, a gwerth eiddo yn yr ail 'farchnad' yn codi.

Byddai i hyn oblygiadau o safbwynt y boblogaeth leol. Byddai un yn llesol sef fod tai yn dod yn fwy fforddiadwy. Ond ceid anfantais bosib hefyd, sef y gallai tai annedd *presennol* gollu tipyn lew o'u gwerth tra byddai ail gartrefi *presennol* yn codi yn eu gwerth. Ni fyddai effaith hyn ar wahanol grwpiau yn un gyfartal. Pobl leol at ei gilydd fyddai perchnogion eiddo yn y farchnad gyntaf, a phobl o'r tu allan i'r gymuned yn berchnogion eiddo yn yr ail farchnad. Byddai baich ariannol y polisi newydd yn disgyn mewn modd anghymesur ar berchnogion o blith y boblogaeth leol.

Mae'n werth nodi i'r gwrthwynebiad hwn gael ei godi gan yr hen Swyddfa Gymreig wrth ymateb i gais gan yr hen Gyngor Gwynedd i fynd i'r afael â'r broblem ail gartrefi yn y dull hwn yn 1981:

Those with existing use right as second homes would benefit, especially as supply contracted in relation to demand, while those without would find their prospects of disposal (and the price) affected, since they would no longer be selling in a normal housing market. The Government can see no way of introducing controls which would not lead to significant distortion in the market and to what would be seen as injustice between individual owners.

(Shucksmith, 1983, t. 189)

Nid yw o fewn gallu'r adroddiad hwn i fesur effaith hirdymor datblygu 'dwy farchnad dai' mewn rhannau o Gymru. Mae'n berffaith bosib oherwydd patrymau mewnfudo y byddai modd i rai prynwyr o'r tu allan i'r gymuned gystadlu â phrynwyr ail gartrefi am dai sy'n ail gartrefi ar hyn o bryd, ac mae'n bosib hefyd y gallai pobl leol fwy cefnog wneud hynny hefyd. Cyn belled â bod cyfraith gynllunio yn caniatáu trosi ail gartrefi yn dai annedd drachefn, hwyrach y byddai modd i rai ail gartrefi fynd yn breswylfeydd parhaol unwaith eto. Ond mae hefyd yn bosib wrth gwrs y byddai'n rhaid derbyn fod creu dwy farchnad dai yn golygu fod nifer helaeth o ail gartrefi yn rhai o'r rhannau mwyaf deniadol o Gymru wedi mynd o ddwylo leol am byth.

Nid peth anghyffredin yw cael 'dwy farchnad dai' mewn gwledydd neu diriogaethau lle ceir galw mawr am dai. Ceir trefn o'r fath yn Ynysoedd y Sianel, er enghraifft. Yn Jersey, ceir trigolion 'awdurdodedig' ('entitled') sy'n ennill y statws hwn am iddynt gael eu geni yn Jersey, symud i Jersey cyn troi'n 16 oed, symud i Jersey cyn eu bod yn 20 oed os yw rhiant wedi'i eni yn Jersey, neu os nad ydynt o Jersey ond wedi byw ar yr ynys am fwy na deng mlynedd. Yn y rhan fwyaf o achosion, mae'n rhaid bodloni amodau pellach ynglŷn â hyd preswyllo ar yr ynys hefyd. Dim ond trigolion 'awdurdodedig' sy'n cael prynu pob math o eiddo ar yr ynys. (Government of Jersey, 2019 a 2021)

Yn Guernsey, ceir hefyd ddwy farchnad dai, sef 'marchnad leol' a 'marchnad agored'. Cedwir tai'r 'farchnad leol' ar gyfer rhai sydd â'r hawl i breswyllo yn Guernsey, neu sy'n meddu ar ganiatâd i weithio yno, neu sy'n perthyn yn agos i deulu preswyllydd yn y farchnad leol. Mae gweddill y tai'n perthyn i'r farchnad agored.

Meddai Llywodraeth Guernsey:



Open Market is one of two 'Housing Markets'. Anyone can live in the Open Market but in most cases time spent living in the Open Market is not time counted towards a Local Market. Typically, properties within the Open Market are considerably more expensive.

(Government of Guernsey, 2021)

Mae'n anodd fodd bynnag cymharu'r sefyllfa mewn rhannau o Gymru â'r sefyllfa yn Ynysoedd y Sianel. Nid yw Jersey a Guernsey yn rhan o'r Deyrnas Unedig, ac mae ganddynt drefn o ran dinasyddiaeth sy'n cyfyngu ar hawl pobl o'r Deyrnas Unedig i fyw, gweithio a phrynu eiddo yno. Nid oes modd cyfyngu ar hawl pobl o rannau eraill o'r Deyrnas Unedig i fyw neu weithio yng Nghymru, nag ychwaith i brynu eiddo (ac eithrio mewn rhai amgylchiadau neilltuol pan geir amodau meddiannaeth leol sy'n effeithio hefyd wrth gwrs ar drigolion Cymreig nad ydynt yn lleol).

Felly annoeth fyddai ceisio modelu marchnad dai yng Nghymru ar farchnad dai yn Ynysoedd y Sianel mewn modd uniongyrchol. Serch hynny, dylid nodi fod bodolaeth 'dwy farchnad dai' yno wedi esgor ar ddau ganlyniad: yn gyntaf, gallu pobl leol i fyw yn eu cymunedau; yn ail, cynnydd aruthrol yng ngwerth eiddo nad yw'n rhan o'r farchnad leol.

Mae'n bosib iawn y ceid sefyllfa debyg yn datblygu mewn cymunedau yng Nghymru pe ceid 'dwy farchnad dai'. Os felly, byddai'n rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol orfod pwysu a mesur y budd cyhoeddus a ddôl o rwystro colli rhagor o'r stoc dai i'r farchnad ail gartrefi ochr-yn-ochr â'r tebygolrwydd na fyddai byth modd adfeddiannu i berchnogaeth leol lawer o eiddo sy'n ail gartrefi.

#### *Y perygl o symud y broblem ail gartrefi i gymunedau cyfagos*

Gwrthwynebiad sylweddol arall yw na fyddai gosod cyfyngiad ar ail gartrefi oddi mewn i'r stoc dai bresennol mewn rhai cymunedau yn gwaredu'r broblem ond yn hytrach yn ei symud.

Pe na bai modd prynu ail gartref mewn cymuned arfordirol ddeniadol er enghraifft, mae'n bosib y byddai rhai yn ystyried prynu ail gartrefi un ai mewn tref gyfagos neu yn y berfeddwlad. O safbwynt cynllunio ieithyddol, y broblem gyda hyn yw fod cymunedau arfordirol yn aml wedi'u Seisnigo eisoes tra bod trefi a phentrefi yn y berfeddwlad yn aml yn Gymraeg iawn o hyd. Gallai symud y broblem ail gartrefi wneud niwed ieithyddol i lawer o gymunedau Cymraeg hyfyw nad yw ail gartrefi yn effeithio fawr ddim arnynt ar hyn o bryd, sef yr union gymunedau y mae'n bwysig gwarchod eu cymeriad ieithyddol.

### *Y ddadl o blaid cyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi*

Mae'n amlwg felly y ceir nifer o ddadleuon grymus yn erbyn cyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi, ac eto gellid gwneud achos o'i blaid.

Y brif ddadl dros gyflwyno'r polisi yw fod Brexit a Covid-19 yn debyg o esgor ar dwf afreolus pellach mewn ail gartrefi. Mae angen gweithredu er mwyn rhwystro colli mwy a mwy o'r stoc dai mewn cymunedau bregus. Er y byddai'r camau trethiannol a argymhellir yn yr adroddiad hwn yn debyg o leihau'r galw am ail gartrefi yn y stoc dai bresennol, ni fyddent yn ei ddileu. Dim ond newid yn y drefn gynllunio fedr wneud hynny.

Yr iaith Gymraeg sydd wedi gwneud yr holl fater mor sensitif mewn rhannau o Gymru. Dyma sy'n esbonio, yn rhannol o leiaf, y pegynnu barn rhwng arbenigwyr rhyngwladol ar y naill law, a barn cymdeithas sifil mewn rhannau o Gymru ar y llaw arall, mewn trafodaethau ynghylch cyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi.

Mewn llenyddiaeth academaidd ryngwladol ynghylch ail gartrefi, ni synnir amdanynt fel 'problem' yn aml ond yn hytrach fel ffenomen sy'n cynrychioli math o symudoledd y mae modd theoreiddio yn ei gylch (gweler, er enghraifft, Hall a Müller, 2004; Rye, 2011; Halfacree, 2012).

Er y ceir trafodaeth ar Gymru yn y llenyddiaeth academaidd, anaml y cyfeirir at effaith ail gartrefi ar yr iaith leiafrifol fel mater o bwys terfynol; yn bennaf oll, mae'n siŵr, am y rheswm empeiraidd nad oes iaith leiafrifol yn bodoli yn y rhan fwyaf o'r ardaloedd yn Ewrop ac America lle mae ail gartrefi yn gyffredin. Ond mae bodolaeth iaith leiafrifol yn golygu fod yn rhaid ystyried presenoldeb ail gartrefi yng Nghymru mewn golau gwahanol. O safbwynt Cymreig, mae peth o leiaf o'r farn academaidd am ail gartrefi yn ddiffygiol am nad yw'n rhoi sylw priodol i gynllunio ieithyddol.

Mwy cyfarwydd â'r cyd-destun Cymraeg yw cynllunwyr gwlad a thref proffesiynol mewn awdurdodau cynllunio lleol. Maent wedi creu polisïau blaengar, megis 'Tai Marchnad Lleol' Gwynedd a Môn, ac maent yn ymrwymedig i fuddiannau'r Gymraeg a chynaliadwyedd cymunedol. Fodd bynnag, mae'n rhaid i bob cynllunydd gwlad a thref lunio polisi oddi mewn i gyd-destun cyfarwyddyd cenedlaethol a ddeilliodd yn y lle cyntaf o draddodiad Prydeinig lle mae cynllunio ieithyddol yn gwbl ymylol.

O graffu ar y llenyddiaeth academaidd, mae'n amlwg nad oes fawr o frwdfrydedd dros greu dosbarth defnydd ychwanegol ar gyfer ail gartrefi. Fodd bynnag, mae'n amlwg hefyd o ddarllen y llenyddiaeth nad oes resymau theoretig cadarn dros dybio na fyddai hyn yn llesol, yn enwedig pan ystyrir y mater o safbwynt cynllunio ieithyddol. Annelwig ar adegau yw'r sôn am 'anawsterau' ac 'anymarferoldeb', a chan na chyflwynwyd y polisi erioed, nid oes tystiolaeth empeiraidd i ddangos pa mor anymarferol mewn gwirionedd fyddai'r anymarferoldebau tybiedig hyn.

Fel y nodwyd eisoes, nid yw'r diffyg brwdfrydedd hwn yn adlewyrchu ewyllys y gymdeithas Gymraeg sy'n frwd dros weld y polisi hwn yn cael ei gyflwyno.

Hwyrach y dylem feddwl am y farn am ail gartrefi yn y Gymru Gymraeg fel math o wybodaeth 'ddemocrataidd'. Mae wedi'i gwreiddio mewn trafodaethau cyhoeddus. Mae'n ddemocrataidd gan mai hi yw barn sefydlog y gymuned ('settled will', mae'n siŵr, fyddai'r cyfieithiad Saesneg gorau): mae'r farn mewn rhai ardaloedd Cymraeg am ail gartrefi wedi bod yn hysbys ers hanner canrif a mwy. Yn ail, mae'n farn a gynhyrchir yn aml gan y drefn ddemocrataidd ei hun (gan gynghorau sir, er enghraifft).

Nid oes barn gytûn ynglŷn â'r ffordd ymlaen. Ceir ar y naill law farn academiaidd sy'n rhybuddio rhag cymryd y cam hwn. Ar y llaw arall, ceir barn ddemocrataidd sydd wedi'i gwreiddio mewn cymdeithas sifil sy'n dadlau y dylid cyflwyno'r polisi pe bai modd goresgyn problemau ymarferol. Yn hollbwysig, y safbwynt hwn yw barn y gymuned fel y'i mynegir gan ei chynrychiolwyr etholedig.

Ym maes polisi cyhoeddus, nid yw'r farn ddemocrataidd yn amherthnasol. Pan gaiff barn resymol ei mynegi'n ddemocrataidd dros gyfnod hir o amser, mae'n rhaid ei chymryd o ddifrif.

Mae'n anodd dod i gasgliad terfynol yn y mater hwn. Anghyfrifol fyddai gwneud newidiadau i'r gyfraith a fyddai'n creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi trwy Gymru gyfan heb ofal priodol. Mae gormod o bryderon dilys yn cael eu codi yn y llenyddiaeth gan arbenigwyr ac ymarferwyr mewn cynllunio gwlad a thref i fedru gwneud hynny.

Fodd bynnag, gan nad yw'r dadleuon ynghylch 'anymarferoldeb' yn llwyr argyhoeddi bob tro, ac o ystyried barn cynghorau ac awdurdodau cynllunio perthnasol y dylid cyflwyno'r polisi, a chan nodi hefyd effaith debygol Covid-19 a Brexit ar y farchnad dai, anghyfrifol hefyd fyddai ymwrthod â'r opsiwn hwn yn llwyr.

Yn yr erthygl, 'Second Homes: a new Framework for Policy', awgrymir cyfaddawd posib:

#### Trialling of experimental options

Much attention has focused in recent years – and in the more distant past – on the way the planning system could limit second home ownership, possibly by differentiating between second and first homes. Generally, planners and policy makers are wary of such a move, believing it to be unwarranted and/or inoperable. However, in some areas where there is a demonstrable concentration of second homes (e.g. in some National Parks), there is often greater support for a more radical approach. Such was the case in some of the case studies explored during this research, where it was believed that

neither greater tax burdens nor the provision of additional affordable housing would address the social and economic difficulties created by second homes. Although the general view emerging from the research was that radical or punitive approaches may be unwarranted, and that effective use of existing planning tools (to control occupancy or deliver affordable housing) is the best way of managing second home and general migration pressure, there may be a case for exploring other options in specific localities. Case study work in the Scilly Isles suggested that this is one location that may provide a useful test bed for more radical approaches as the Isles are exempt from standard legislative instruments (primary legislation must refer separately to the Isles of Scilly) and any experiments in the islands would not set a precedent for the rest of England.

(Gallent *et al.*, 2004, t. 299)

Pe bai modd goresgyn unrhyw rwystrau o'r math a nodir yn y cyfeiriad at Ynysoedd Scilly (sef trefniadau ymarferol ynglŷn â sut i gynnal treial yng nghyd-destun cyfarwyddyd a pholisi cenedlaethol), hwyrach yn wir y dylid cynnal 'treial' o'r fath yng Nghymru. Gellid ei gynnal mewn cymuned neu glwstwr o gymunedau yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi. Dylid monitro'r treial o ran mynediad pobl leol i'r farchnad dai, newidiadau o ran nifer yr ail gartrefi yn y gymdogaeth mewn cyferbyniad ag ardaloedd eraill lle na weithredir yr arbrawf, yr effaith ar y Gymraeg yn lleol, a'r effaith o ran prisiau tai. Byddai angen cynnal y treial mewn cymuned lle ceir cefnogaeth eang i'r polisi newydd, ac hwyrach yn wir y gellid cynnal refferendwm yn lleol er mwyn profi'r gefnogaeth.

Gwynedd fyddai'r lle priodol i gynnal treial fwy na thebyg. Mae'n siŵr hefyd mai'r lleoliad gorau yng Ngwynedd fyddai cymuned, neu glwstwr o gymunedau, arfordirol lle mae ffactorau megis pryder am y Gymraeg, prisiau tai uchel, dwysedd o ran ail gartrefi, a chefnogaeth leol i gamau radical yn cyd-fodoli.

### **Argymhelliad 11 – treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi**

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.

## 9. Dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol

Cyflwynwyd tystiolaeth yn yr adroddiad hwn mai problem ranbarthol yw'r broblem ail gartrefi yng Nghymru sy'n effeithio ar bedwar cyngor sir yn fwy na'r un arall, sef Gwynedd, Sir Benfro, Ynys Môn a Cheredigion. Mae tri o'r cyngorau hyn ymhlith y pedwar cyngor sir a ystyrir yn 'graidd' tiriogaethol y Gymru Gymraeg draddodiadol, ac mae Sir Benfro hefyd yn cynnwys cymdogaethau sy'n sensitif yn ieithyddol yng ngogledd y sir. Mae rhannau eraill o'r Gymru Gymraeg wledig mewn siroedd cyfagos hefyd yn cael eu heffeithio gan ail gartrefi.

Mae'n briodol felly fod Llywodraeth Cymru yn ystyried ail gartrefi fel problem o bwys o safbwynt cynllunio ieithyddol.

Fodd bynnag, mae hefyd dystiolaeth mai dim ond mewn lleoedd penodol iawn oddi mewn i'r siroedd hyn y ceir crynoadau o ail gartrefi. Mae'r broblem ar ei mwyaf dwys ar hyd y glannau ac mewn rhai ardaloedd mynyddig ac oddi mewn i'r Parciau Cenedlaethol. Nid yw'r broblem mor ddwys mewn pentrefi cymudo, trefi nad ydynt ar lan y môr ac ardaloedd ôl-ddiwydiannol.

Mae'r broblem ail gartrefi yn ganolog i ddyfodol y Gymraeg yn y cymunedau a effeithir ganddynt, ond nid yw'n ganolog mewn cymunedau eraill. Er bod y twf mewn ail gartrefi yn peri niwed i'r Gymraeg ymhob rhan o'r Gymru Gymraeg draddodiadol lle maent yn ganran sylweddol o'r stoc dai, mae rhai cymunedau Cymraeg yn cael eu cysgodi rhag hyn ac mae'n debyg mai cael eu cysgodi fydd eu hanes yn y dyfodol hefyd. Mae'n annhebygol iawn y gwelir cynnydd sylweddol mewn ail gartrefi ar stadau tai yng Nghaernarfon, er enghraifft.

Mae'n debyg mai'r prif gadarnle ieithyddol lle mae ail gartrefi yn fwy o fygythiad uniongyrchol i'r Gymraeg nag yn unman arall yw Dwyfor. Dyma'r rhan o Gymru lle ceir nifer o'r cymunedau gyda'r gyfran uchaf o ail gartrefi, ac sy'n fregus o safbwynt sosio-economaidd ac ieithyddol oherwydd pellter o'r coridor A55 a chyfleoedd cyflogaeth, gor-ddibyniaeth ar dwristiaeth, a'r posibiliad y caiff y diwydiant amaethyddol ei niweidio yn sgil Brexit. Nid cyd-ddigwyddiad mohono fod protestiadau ynghylch ail gartrefi yn aml yn cael eu harwain gan gymunedau yn Nwyfor.

Mewn rhannau helaeth o'r Gymru Gymraeg draddodiadol fodd bynnag, ac yn Nwyfor ei hun o ran hynny, ni fydd mynd i'r afael â'r broblem ail gartrefi yn ddigon i sefydlogi'r Gymraeg yn sgil y newidiadau sgil-economaidd pellgyrhaeddol sy'n debyg o ddigwydd yn sgil Covid-19 a Brexit.

Yn hanesyddol, bu tuedd yn y Gymru Gymraeg i drafod ail gartrefi fel blaenoriaeth wleidyddol am ddau reswm. Yn gyntaf am eu bod yn peri niwed i'r Gymraeg fel iaith gymunedol. Yn ail am eu bod yn symbol sy'n cynrychioli anghyfiawnder economaidd,

cymdeithasol ac ieithyddol yn ehangach. Ond bydd angen polisiâu newydd mewn llawer iawn mwy o feysydd nag ail gartrefi yn unig os yw cymunedau Cymraeg am gael eu sefydlogi dros y degawd neu ddau nesaf.

Mae'r rhagdybiaeth y bydd Brexit a Covid-19 yn arwain at ofyn cynyddol am ail gartrefi yn y blynyddoedd nesaf yn golygu mai dyletswydd yw cael ymyrraeth polisi cyhoeddus er mwyn ceisio rhwystro twf afreolus yn eu niferoedd. Bydd mynd i'r afael â hyn yn llesol i'r Gymraeg ymhob cymuned Gymraeg lle maent yn rhan sylweddol o'r stoc dai, ac yn bwysig hefyd o ran cyfiawnder cymdeithasol. Mewn rhai ardaloedd mae'n anodd gor-ddweud pwysigrwydd hyn.

Fodd bynnag, o ystyried yr ardaloedd Cymraeg traddodiadol fel rhanbarth sy'n rhannu llawer o'r un nodweddion sosio-economaidd, cymdeithasol a diwylliannol, gwelir fod yr heriau'n llawer ehangach na bygythiad ail gartrefi. Maent yn cynnwys:

- diboblogi pellach ar y gymuned Gymraeg yn sgil ailstrwythuro economaidd wedi Covid-19 a Brexit.
- gwrth-drefoli yn sgil twf mewn arferion economaidd fel 'gweithio o'r cartref' a allai arwain o ganlyniad at newid cyfansoddiad ieithyddol cymunedau.
- crebachu pellach ar y sector gyhoeddus oherwydd toriadau tebygol i gyllidebau yn sgil Covid-19 a Brexit, ac effaith anghymesur hyn ar y boblogaeth Gymraeg oherwydd tuedd siaradwyr Cymraeg i gronni mewn rhai sectorau yn fwy na rhai eraill (llywodraeth leol, er enghraifft).
- crebachu posib ar y sector amaethyddol yn sgil Brexit, a'r posibiliad yn yr hirdymor y gall natur perchnogaeth tir yng nghefn gwlad newid mewn ffordd sylfaenol gan beri newidiadau dirfawr i wead y gymdeithas Gymraeg.

O safbwynt cynllunio ieithyddol, mae'n bosib iawn y bydd yr ardaloedd Cymraeg yn wynebu'r her fwyaf i'w seiliau ieithyddol a diwylliannol ers degawdau lawer. Yn wir, nid gormodedd yw dweud y gallai holl ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol mewn rhannau eang o'r wlad fod yn y fantol.

Mae'n bwysig fod Llywodraeth Cymru yn adnabod y perygl hwn, ac yn datblygu polisiâu priodol yn wyneb hyn.

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

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.

## **10. Argymhellion**

### **Argymhelliad 1 – datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus**

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.

### **Argymhelliad 2 – rheoli niferoedd ail gartrefi**

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.

### **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.

### **Argymhelliad 4 – ymateb i Brexit a Covid-19**

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.

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

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.

## **Argymhelliad 6 – Premiwm y Dreth Gyngor Leol**

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%.

## **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 8 – Treth trafodiadau tir**

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:

- 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.
- ii. *Neu*, 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.

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

Dylai Cynghorau Gwynedd a Môn ystyried ymestyn polisi 'Tai Marchnad Lleol' *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn* 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.



### **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 11 – treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi**

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.

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

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.

## Llyfryddiaeth

BBC News (2016), 'St Ives referendum: Second homes ban backed by voters', <https://www.bbc.co.uk/news/uk-england-cornwall-36204795> (cychwyd 2 Ionawr 2020).

Centre for Housing Policy: the University of York (2005), *The Impact of Empty, Second and Holiday Homes on the Sustainability of Rural Communities: A Systematic Literature Review*.

Cornwall Council (dim dyddiad), *Neighbourhood Planning: Second Homes: Principal Residence Policies*.

Cornwall Council (2016), *Cornwall Local Plan: Strategic Policies 2010-2030*.

Cyngor Abertawe (2019), 'Council Tax Consultation 2019', [www1.swansea.gov.uk/snap/snapforms/2019/07\\_19/CouncilTax/Eng/council\\_tax\\_survey\\_t.htm](http://www1.swansea.gov.uk/snap/snapforms/2019/07_19/CouncilTax/Eng/council_tax_survey_t.htm) (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Abertawe (2020), 'Premiymau Treth y Cyngor ar gyfer eiddo gwag ac ail gartrefi' [datganiad i'r wasg], <https://www.abertawe.gov.uk/premiymautrethycyngor> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2014), *Arolwg Tai ac Iaith Gwynedd ac Ynys Môn*, <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Newyddion/Dogfennau/ArolwgTaiarIaithGymraegGwyneddacYnysMon.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2019a), 'Arolwg Llety Gwynedd 2011/2019', <https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s21495/Eitem%2010%20-%20Atodiad%20-%20Arolwg%20Llety%20Gwynedd%202011-2019.pdf?LLL=1> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2019b), 'Adroddiad i gyfarfod Cabinet Cyngor Gwynedd, 23 Gorffennaf 2019, Tai haf a chynllunio',  
<https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s21494/Eitem%2010%20-%20Adroddiad%20-%20Tai%20Haf%20a%20Chynllunio.pdf?LLL=1> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2019c), 'Rhaglen, penderfyniadau a chofnodion, Y Cabinet, Dydd Mawrth, 23ain Gorffennaf',  
<https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//ielistdocuments.aspx?cid=133&mid=2770&ver=4&> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2020a), Ffigyrau Treth Cyngor.

Cyngor Gwynedd (2020b), 'Treth Cyngor: Hawl Disgresiwn i ganiatáu Disgowntiau a/neu godi Premiwm, Y Cyngor Llawn, 3 Rhagfyr 2020',  
<https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s27879/Eitem%209%20-%20Traeth%20Cyngor%20-%20Hawl%20Disgresiwn%20i%20Ganiatau%20Disgowntiau%20neu%20Godi%20Premiwm%202021-22.pdf?LLL=1> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2020c), *Rheoli'r Defnydd o dai fel cartref gwyliau*,  
<https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s27926/Atodiad%202.pdfLLL=1> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2020ch), 'Hysbysiad Penderfyniad y Cyngor: Cyngor Gwynedd. 1 Hydref 2020',  
<https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/g4150/Penderfyniadau%2001af-Hyd-2020%2013.00%20Y%20Cyngor.pdf?T=2&LLL=1> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2020d), 'Proffiliau wardiau ac ardaloedd',  
<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Ystadegau-a-data-allweddol/Proffiliau-wardiau-ac-ardaloedd.aspx> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn [dim dyddiad], *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026: Archwiliad Cyhoeddus: Sesiwn gwrandawriad 2 –*

*Darpariaeth Tai*, <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Dogfennau-r-Archwiliad/Pwyntiau-Gweithredu/Pwynt-Gweithredu--S2-PG8.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn (2016), *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn: Papur Testun 17A: Tai Marchnad Lleol*, [https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Dogfennau-cefndirol/PT.029---Papur-Testun-17A-Tai-Marchnad-Lleol-\(Mawrth-2016\).pdf](https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Dogfennau-cefndirol/PT.029---Papur-Testun-17A-Tai-Marchnad-Lleol-(Mawrth-2016).pdf) (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn (2017), *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026: Datganiad Ysgrifenedig: 31 Gorffennaf 2017*, <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd-Gwynedd-a-M%C3%B4n-Datganiad-Ysgrifenedig.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn (2019a), *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn: Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Marchnad Lleol*, <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Canllawiau-Cynllunio-Atodol/2019/Canllaw-Cynllunio-Atodol-Tai-Marchnad-Lleol.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn (2019b), *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026: Adroddiad Monitro Blynyddol: 1 Awst 2017 – 31 Mawrth 2019*, <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Adroddiad-Monitro-Blynyddol-1-Awst-2017-i-31-Mawrth-2019.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn (2019c), *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn: Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy*, <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Canllawiau-Cynllunio-Atodol/2019/Canllaw-Cynllunio-Atodol-Tai-Fforddiadwy-Ebrill-2019.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Sir Caerfyrddin (2021), 'Cyngor Sir Dydd Mercher, 13 Ionawr 2021 [cofnodion drafft]',  
<https://democratiaeth.sirgar.llyw.cymru/documents/g4100/Cofnodion%20wedi%20eu%20hargraffu%2013eg-Ion-2021%2010.00%20Cyngor%20Sir.pdf?T=1&LLL=1>  
(cyrchwyd 19 Ionawr 2021).

Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (2020), llythyr at Lywodraeth Cymru, 16 Ionawr 2020.

Cymorth Cynllunio Cymru (dim dyddiad), 'Cyflwyno Cynlluniau Cynefin', *Place Plans*,  
[www.placeplans.org.uk/cy/?page\\_id=479](http://www.placeplans.org.uk/cy/?page_id=479) (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Department for Communities and Local Government (2011), *A plain English guide to the Localism Act*,  
[https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/5959/1896534.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/5959/1896534.pdf) (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Fowey Town Council (2020), *Fowey Parish Neighbourhood Development Plan 2020-2030*, [www.foweysfuture.co.uk/data/uploads/571.pdf](http://www.foweysfuture.co.uk/data/uploads/571.pdf) (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Gallent, Nick (2014), 'The Social Value of Second Homes in Rural Communities', *Housing, Theory and Society*, 31 (2), 174-91.

Gallent, Nick (2020), 'Covid-19 and the flight to second homes', *Town and Country Planning*, Ebrill/Mai, 141-4.

Gallent, Nick; Mace, Alan a Tewdwr-Jones, Mark (2004), 'Second Homes: A new framework for policy', *The Town Planning Review*, 75 (3), 287-308.

Government of Guernsey (2021), 'All Services > Population Management > Frequently asked questions & Policies > Frequently Asked Questions', *The official*

website for the States of Guernsey, <https://www.gov.gg/pmfaq> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Government of Jersey (2019), *Control of Housing and Work (Jersey) Law 2012: Residential and Employment Status: Policy Guidance: May 2019*, <https://www.gov.je/SiteCollectionDocuments/Benefits%20and%20financial%20support/P%20Residential%20and%20Employment%20Status%20Guidance%2020161205%20RB.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Government of Jersey (2021), 'Residential and employment statuses and what they mean', <https://www.gov.je/Working/Contributions/RegistrationCards/Pages/ResidentialStatus.aspx> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Halfacree, Keith (2012), 'Heterolocal Identities? Counter-Urbanisation, Second Homes, and Rural Consumption in the Era of Mobilities', *Population, Space and Place*, 18, 209-24.

Hall, C. Michael a Müller, Dieter K. (goln) (2004), *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*.

Lynton and Lynmouth Town Council (2013), *The Lyn Plan: Lynton and Lynmouth Neighbourhood Plan 2013-2028*, [https://www.exmoor-nationalpark.gov.uk/\\_data/assets/pdf\\_file/0022/285610/Lyn-Plan-FINAL.pdf](https://www.exmoor-nationalpark.gov.uk/_data/assets/pdf_file/0022/285610/Lyn-Plan-FINAL.pdf) (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2002), 'Adroddiad Ymchwil: "Ail Gartrefi a Chartrefi Gwylliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir" – Ymateb Llywodraeth Cynulliad Cymru i'r argymhellion', <https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-10/ail-gartrefi-a-chartrefi-gwylliau-ar-system-cynllunio-defnydd-tir-ymateb-llywodraeth-cymru.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2019), 'Ystadegau'r Dreth Trafodiadau Tir: Ebrill 2018 i Mawrth [sic] 2019', <https://llyw.cymru/ystadegaur-dreth-trafodiadau-tir-ebrill-2018-mawrth-2019-html> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2020a), 'Statistical First Release: Council Tax Dwellings in Wales, 2020-2' [ar gael mewn Saesneg yn unig], <https://gov.wales/sites/default/files/statistics-and-research/2020-01/council-tax-dwellings-april-2020-march-2021-572.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2020b), 'Canllawiau: Cyfraddau uwch y Dreth Trafodiadau Tir', [https://llyw.cymru/canllaw-treth-trafodiadau-tir-ar-gyfraddau-uwch?\\_ga=2.198394918.86250976.1603121532-1004696858.1594218673](https://llyw.cymru/canllaw-treth-trafodiadau-tir-ar-gyfraddau-uwch?_ga=2.198394918.86250976.1603121532-1004696858.1594218673) (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2020c), 'Y Cyfraddau a'r bandiau trethi ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir', <https://llyw.cymru/y-cyfraddau-ar-bandiau-trethi-ar-gyfer-y-dreth-trafodiadau-tir> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2020ch), 'Ystadegau'r Dreth Trafodiadau Tir: Ebrill 2019 i Mawrth [sic] 2020', [https://llyw.cymru/ystadegaugaur-dreth-trafodiadau-tir-ebryll-2019-mawrth-2020-html?\\_ga=2.203713945.86250976.1603121532-1004696858.1594218673](https://llyw.cymru/ystadegaugaur-dreth-trafodiadau-tir-ebryll-2019-mawrth-2020-html?_ga=2.203713945.86250976.1603121532-1004696858.1594218673) (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2020d), *Llawlyfr Cynlluniau Datblygu: Argraffiad 3*, <https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2020-03/llawlyfr-cynlluniau-datblygu-argraffiad-3-mawrth-2020.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2020dd), Ilythyr gan Y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd, Rebecca Evans AC, at Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, 3 Mawrth 2020.

Llywodraeth Cymru (2020e), Ilythyr gan Drysorlys Cymru ar ran Llywodraeth Cymru at y Cynghorydd Rhys Tudur, aelod o Gyngor Tref Nefyn, 27 Hydref 2020.

Llywodraeth Cymru (2020f), 'Stats Cymru: Amcangyfrifon o'r boblogaeth yn ôl awdurdod lleol a blwyddyn', <https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Population-and-Migration/Population/Estimates/Local-Authority/populationestimates-by-localauthority-year> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2020ff), 'Newidiadau i gyfraddau a bandiau Treth Trafodiadau Tir', [https://llyw.cymru/newidiadau-i-gyfraddau-bandiau-treth-trafodiadau-tir-rhagfyr-2020?\\_ga=2.200389550.1299486509.1608599161=1004696858.1594218673](https://llyw.cymru/newidiadau-i-gyfraddau-bandiau-treth-trafodiadau-tir-rhagfyr-2020?_ga=2.200389550.1299486509.1608599161=1004696858.1594218673) (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Marjavaara, Roger a Lundholm, Emma (2016), 'Does Second-Home Ownership Trigger Migration in Later Life?', *Population, Space and Place*, 22, 228-240.

McIntyre, Norman, Williams, Daniel R. a McHugh, Kevin E. (goln) (2006), *Multiple Dwelling and Tourism: Negotiating Place, Home and Identity*.

Mevagissey Parish Council (2018), *Mevagissey Parish Neighbourhood Development Plan*, [www.mevagisseyparishcouncil.co.uk/NDP/NDP%20Issue%202.0.pdf](http://www.mevagisseyparishcouncil.co.uk/NDP/NDP%20Issue%202.0.pdf) (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Ministry of Housing, Communities and Local Government (2020), *Guidance: Neighbourhood planning*, <https://www.gov.uk/guidance/neighbourhood-planning--2#consulting-on-and-publicising-a-neighbourhood-plan-or-order> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Parc Cenedlaethol Eryri (2020a), 'Rhybudd o Gyfarfod Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri Dydd Mercher 9 Rhagfyr 2020', [https://www.eryri.llyw.cymru/\\_data/assets/pdf\\_file/0027/369423/Awdurdod09.12.20.pdf](https://www.eryri.llyw.cymru/_data/assets/pdf_file/0027/369423/Awdurdod09.12.20.pdf) (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Parc Cenedlaethol Eryri (2020b), 'Datganiadau i'r Wasg 2020: Galw ar Llywodraeth [sic] Cymru i fynd i'r afael a'r sefyllfa dai haf yn Eryri', <https://www.eryri.llyw.cymru/authority/news-and-media/latest-news/2020-press-releases/2020-news-items/a-call-for-the-welsh-government-to-help-address-the-second-home-situation-in-snowdonia> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).



Revenue Scotland (2020), *Additional Dwelling Supplement – Background*, <https://www.revenue.scot/land-buildings-transaction-tax/frequently-asked-questions/additional-dwelling-supplement-background> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Royal Court of Justice (2016), 'RLT Environment Limited v Cornwall Council: Case No: CO/2241/2016: Approved Judgement'.

Rye, Johan Fredrik (2011), 'Conflicts and contestations: Rural populations' perspectives on the second homes phenomenon', *Journal of Rural Studies*, 27, 263-74.

Scottish Parliament (2018), 'Official Report: Meeting of the Parliament 12 December 2018. Scottish Government Draft Spending and Tax Plans 2019-20', <https://www.parliament.scot/parliamentarybusiness/report.aspx?r=11842> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Scottish Parliament (2019), *Local Government and Communities Committee: Empty Homes in Scotland*, <https://sp-bpr-en-prod-cdnep.azureedge.net/published/LGC/2019/11/10/Empty-Homes-in-Scotland/LGCS052019R10.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Schuler, Martin a Dessemontet, Pierre (2013), 'The Swiss Vote on Limiting Second Homes', *Journal of Alpine Research/Revue de géographie alpine*, Hors-Série, <http://journals.openedition.org/rga/1872>.

Shucksmith, D. M. (1983), 'Second Homes: A Framework for Policy', *The Town Planning Review*, 54 (2), 174-93.

Statista (2020), 'Number of second homes owned by residents from the United Kingdom in Europe from 2008 to 2014, by second home location (in 1,000s)', <https://www.statista.com/statistics/723017/number-of-second-homes-owned-by-uk-residents-in-europe-by-location/> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

St Ives Area Neighbourhood Plan Steering Group, on behalf of St Ives Town Council (2016), *St Ives Neighbourhood Development Plan 2015-2030*, <https://stivesnplan.files.wordpress.com/2013/08/final-st-ives-area-ndp.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Tewdwr-Jones, Mark; Gallent, Nick a Mace, Alan (2002), *Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir – paratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru* (Ysgol Gynllunio Bartlett, Coleg y Brifysgol Llundain), <https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-10/ail-gartrefi-a-chartrefi-gwyliau-ar-system-cynllunio-defnydd-tir-adroddiad-ymchwil.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

United Kingdom Government (2020), 'Stamp Duty Land Tax', <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

## 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 "Ail Gartrefi – Datblygu Polisiâu Newydd yng Nghymru"</b>

### Y Penderfyniad a geisir

Gofynnir i'r Cabinet:

- a) Gytuno ar ymateb y Cyngor i'r adroddiad "Ail Gartrefi – Datblygu Polisiâu 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 Polisiâu 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*

**Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau  
Rhagfyr 2020**

## **Cynnwys**

- 1.0 Cefndir3
- 2.0 Ymchwil Blaenorol5
- 3.0 Rôl y System Gynllunio8
- 4.0 Cynllunio a Rheoleiddio (Arfer Dda) - Tai Amfeddiannaeth (HMO)13
- 5.0 Cymhelliant Ariannol18
- 6.0 Y Sefyllfa Bresennol26
- 7.0 Tueddiadau diweddar311
- 8.0 Effaith Cartrefi Gwyliau37
- 9.0 Enghreifftiau o Ranbarthau Eraill55
- 10.0 Casgliadau ac Argymhellion61

## 1.0 Cefndir

- 1.1 Mae'r mater o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr wedi esblygu'n sylweddol dros y blynyddoedd diweddar, ynghyd â'u heffeithiau economaidd, amgylcheddol a diwylliannol cysylltiedig. Mae'r twf diweddar yn y sector cartrefi gwyliau (gweler y diffiniad isod, paragraff 1.2) yn cael ei briodwedu'n bennaf i argaeledd gwefannau marchnata ar-lein, twf mewn cartrefi gwyliau i'w llogi fel buddsoddiad ariannol, gwelliannau mewn isadeiledd technoleg gwybodaeth sy'n galluogi pobl i weithio o bell a thwf diwydiant twristiaeth Cymru.
- 1.2 Er dibenion y papur hwn, mae'r term 'cartrefi gwyliau' yn cynnwys yr hyn a ganlyn:-
- Llety gwyliau tymor byr: Tŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) nad yw'n cael ei feddiannu'n barhaol ac yn cael ei osod er defnydd gwyliau ar sail masnachol.
  - Ail gartrefi: Tŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) sy'n cael ei ddefnyddio gan y perchennog yn achlysurol (ond nid dyma eu prif fan preswyl), ynghyd ag ymwelwyr eraill er dibenion gwyliau.
- 1.3 Dylid nodi, wrth gyfeirio at lety gwyliau tymor byr, bod y ffigwr yn cynnwys tai annedd sy'n cael eu gosod ar sail fasnachol er dibenion gwyliau, ynghyd â llety gwyliau tymor byr sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd penodol hwnnw. O ran y ffigwr cyffredinol, nid oes modd gwahaniaethu rhwng y ddau.
- 1.4 O fewn y papur ymchwil hwn, cyfeirir at 'gartrefi gwyliau' wrth gyfeirio at y cyfuniad o ddarpariaethau 'llety gwyliau tymor byr' ac 'ail gartrefi'. Lle mae mater yn ymwneud yn benodol â naill ai ail gartrefi neu lety gwyliau tymor byr, bydd hyn yn cael ei nodi'n glir.
- 1.5 Mae'r cyflenwad a'r dewis o dai sydd ar gael yn fater pwysig i gymunedau lleol. Mae gan y system gynllunio ran uniongyrchol i'w chwarae er mwyn sicrhau bod digon o dir ar gael i fodloni anghenion tai cymunedau lleol. Fodd bynnag, mae cymunedau ledled Cymru sy'n wynebu pwysau sylweddol yn sgil y defnydd a wneir o dai annedd fel cartrefi gwyliau sydd wedi arwain at stoc dai nad ydyw'n bodloni gofynion cymunedau lleol yn llawn ar hyn o bryd. Mae'r pwysau cynyddol hwn ar y stoc dai wedi arwain at alw am roi mecanweithiau rheoleiddio ar waith. Mae'n bosib y byddai gweithredu mecanweithiau rheoli effeithiol yn lliniaru'r effeithiau diwylliannol, cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd sy'n gysylltiedig â chartrefi gwyliau.
- 1.6 Nod y papur ymchwil hwn yw ystyried yr opsiynau posib ar gyfer rheoli / cadw trefn ar y defnydd a wneir o dai fel cartrefi gwyliau. Bydd y papur ymchwil yn ystyried mecanweithiau posib, yn benodol o fewn y system gynllunio, gan gyfeirio at enghreifftiau eraill ledled y DU a thu hwnt. Bydd mecanweithiau eraill sydd y tu hwnt i'r system gynllunio yn cael eu hystyried hefyd. Bydd y papur ymchwil yn edrych yn benodol ar:

- a) sefydlu nifer a lleoliad y cartrefi gwyliau yng Ngwynedd, Caerdydd a Chymru;
- b) sefydlu tueddiadau - sut mae'r diwydiant cartrefi gwyliau wedi esblygu dros y 30 mlynedd diwethaf;
- c) asesu effaith cartrefi gwyliau ar gymunedau lleol;
- d) ymchwilio i ddatrysiadau a mecanweithiau rheoli posib.

- 1.7 Bydd y papur ymchwil yn canolbwyntio ar Ardal Awdurdod Lleol Cyngor Gwynedd ac Ardal Awdurdod Lleol Cyngor Caerdydd. Gan ddefnyddio'r ddau awdurdod fel astudiaethau achos yn yr adroddiad, bydd hyn yn golygu y bydd modd cymharu'r materion trefol a gwledig sy'n gysylltiedig â chartrefi gwyliau.
- 1.8 Roedd sgôp gwreiddiol yr adroddiad hwn yn cynnwys cynnal ymchwil primaidd yn ymwneud â chasglu barn y cymunedau a'r diwydiant ar yr effeithiau negyddol a phositif posib a ddaw gyda chartrefi gwyliau. Yn anffodus, yn sgil cyfyngiadau pandemig Covid-19, nid yw hyn wedi bod yn bosib.

## 2.0 Ymchwil Blaenorol

- 2.1 Yn 2001, bu i Lywodraeth Cynulliad Cymru (Llywodraeth Cymru erbyn hyn) gomisiynu ac ariannu prosiect ymchwil fel rhan o raglen Ymchwil Cynllunio Cymru Llywodraeth Cynulliad Cymru. Sefydlwyd y Rhaglen i fodloni'r angen am ddatblygu polisi cynllunio defnydd tir sy'n seiliedig ar dystiolaeth yng nghyd-destun egwyddorion a blaenoriaethau Llywodraeth y Cynulliad. Ffocws cyffredinol yr astudiaeth oedd ystyried rôl y system cynllunio defnydd tir o ran rheoli datblygiadau tai newydd, eu meddiannaeth a'u defnydd, ynghyd â rheoleiddio a meddiannaeth tai presennol.
- 2.2 Bu i'r astudiaeth '*Second and Holiday Homes and the Land Use Planning System Research Report*'<sup>1</sup> gydnabod bod daearyddiaeth ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru yn dilyn patrwm clir a'u bod wedi'u clystyru mewn lleoliadau arfordirol. O 1991 i 2001 fe ymddengys hefyd bod nifer yr ail gartrefi / cartrefi gwyliau wedi tyfu mewn ardaloedd perchnogaeth ail gartrefi di-draddodiadol. Bu i'r astudiaeth gasglu bod nifer yr ail gartrefi o fewn lleoliadau ail gartrefi 'traddodiadol' ar arfordir y gorllewin ac yng Ngogledd Orllewin Cymru yn ymddangos i fod yn gostwng, a bod twf newydd yn Sir Gâr a Bro Morgannwg gan bod gwelliannau i drafnidiaeth yn eu gwneud yn fannau mwy hygyrch.
- 2.3 Ni fu i'r astudiaeth adnabod perthynas rhwng prisiau tai a lefelau uchel o berchnogaeth cartrefi gwyliau. Fodd bynnag, bu i'r astudiaeth gydnabod mewn lleoliad lleol, ei bod yn debygol bod ymddeoliad, patrymau cymudo ac ail gartrefi yn dylanwadu ar batrymau prisiau tai lleol gan wthio rhai lleoliadau y tu hwnt i afael prynwyr lleol. Yn gyffredinol, bu i'r astudiaeth gasglu bod ymddeoliad a chymudo'n cael eu hystyried yn gydrannau mwy sylweddol o'r pwysau tai allanol sy'n wynebu ardaloedd gwledig.
- 2.4 Daeth yr astudiaeth i ben gyda 22 o argymhellion penodol. Mae'r argymhellion yn cynnwys amrediad o faterion, o sicrhau bod cyflenwad digonol o dai fforddiadwy ac i awdurdodau lleol ystyried y posibilrwydd o ddatblygu safleoedd yn benodol ar gyfer ail gartrefi a chartrefi gwyliau mewn ardaloedd llai sensitif ac ar gyfer gwell system o gasglu gwybodaeth yn ymwneud â data am ail gartrefi a chartrefi gwyliau.
- 2.5 Yn bwysicach fyth i'r system gynllunio y mae'r argymhelliad i beidio â newid y 'Gorchymyn Dosbarth Defnydd' gan y byddai'n arwain at broblemau sylfaenol o ran diffiniad a gorfodaeth.
- 2.6 Comisiynwyd yr astudiaeth gan Lywodraeth Cymru bron i ugain mlynedd yn ôl ac ers hynny mae nifer y cartrefi gwyliau a'u heffeithiau posib ar gymunedau lleol wedi newid yn sylweddol,

---

1 [Second and Holiday Homes and the Land Use Planning System Research Report – wedi ei baratoi gan Llywodraeth Cymru \(Saesneg yn unig\)](#)

gan arwain at bwysau cynyddol o gyfeiriad cymunedau lleol a gwrthbleidiau i Lywodraeth Cymru weithredu ar y mater.

- 2.7 Bydd y papur a ganlyn (lle bo'n briodol) yn cymharu'r sefyllfa bresennol â'r dystiolaeth a ddarparwyd ym Mhapur Ymchwil Llywodraeth Cymru. Yn ogystal â chymharu, mae'r astudiaeth yn darparu gwaelodlin ddefnyddiol i asesu esblygiad, amlder ac effaith perchnogaeth cartrefi gwyliau.
- 2.8 Yn ogystal, gwnaed gwaith ymchwil mewn ardaloedd eraill yn y DU ar y pwnc dan sylw. Cynhaliwyd adolygiad ar effaith ail gartrefi, '*Review of Second Home Data and Assessment of Effects Second Homes are Having on Rural Communities*'<sup>2</sup> ar ran Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd, Cyngor Dosbarth De Lakeland, Cumbria Rural Housing Trust a Chyngor Dosbarth Eden. Nod yr adroddiad oedd adolygu data ail gartrefi ac asesu'r effaith yr oedd ail gartrefi yn eu cael ar gymunedau gwledig. Roedd yn cynnwys manylion ar y ffyrdd yr oedd data am ail gartrefi yn cael ei gasglu a'r amrediad eang o ddiffiniadau a ddefnyddir i sefydlu beth sy'n pennu bod tŷ yn ail gartref.
- 2.9 Daw'r adroddiad i ben gyda chyfres o ddeg argymhelliad yn amrywio o wneud addasiadau i'r system drethi, creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr, awdurdodau lleol yn prynu eiddo gwag a dod â nhw yn ôl i ddefnydd, a datblygu safleoedd yn benodol ar gyfer dibenion cartrefi gwyliau ac ail gartrefi.
- 2.10 Yn 2019, bu i Lywodraeth Yr Alban gomisiynu gwaith ymchwil, '*Research into the impact of short-term lets on communities across Scotland*'<sup>3</sup>. Nod y papur ymchwil hwnnw oedd casglu barn gan gymunedau mewn perthynas ag effaith llety gwyliau tymor byr (*short-term lets - STL*) ar gymdogaethau a thai yn Yr Alban. Ar ddiwedd y papur ymchwil, nodwyd pum effaith allweddol mewn perthynas â chynnydd y diwydiant llety gwyliau tymor byr:
- Budd economaidd lleol - mae rhai ardaloedd yn elwa yn economaidd yn sgil cynnig mwy o lety gwyliau tymor byr gan ei fod yn denu twristiaeth i'r ardal yn sgil amrediad y dewis a fforddiadwyedd. Roedd y buddion yn gysylltiedig â mwy o wariant, mwy o swyddi ar gael, yn aml drwy gydol y flwyddyn, a swyddi a masnach uniongyrchol ar gyfer cadwyn gyflenwi'r eiddo llety gwyliau tymor byr gan gynnwys rheolwyr eiddo, glanhawyr a'r diwydiant cynnal a chadw eiddo.
  - Incwm aelwydydd ac enillion busnes llety gwyliau tymor byr uwch;
  - Llai o dai preswyl ar gael ac effaith negyddol ar fforddiadwyedd, cynnal cymunedau a'r effaith negyddol ar yr economi leol ehangach ac ar wasanaethau cyhoeddus lleol;

---

2 [Review of Second Home Data and Assessment of Effects Second Homes are Having on Rural Communities \(Saesneg yn unig\)](#)

3 [Research into the impact of short-term lets on communities across Scotland \(Saesneg yn unig\)](#)

- Effaith negyddol ar ansawdd bywyd a llesiant - aflonyddwch a straen yn cael ei achosi gan 'ddefnydd ymwelwyr' parhaus, yn hytrach na defnydd preswyl, sŵn, aflonyddwch, 'buzzers', cnocio drysau, taflu ysbwriel, ymddygiad gwrthgymdeithasol, colli'r ymdeimlad o gymuned a diogelwch;
- Tagfeydd a chymunedau'n newid.

2.11 Mae'r gwaith ymchwil y cyfeirir ato uchod yn cydnabod bod lefelau uchel o lety gwyliau tymor byr a pherchnogaeth ail gartrefi mewn cymunedau yn cael effaith andwyol ar gydlyniant cymunedol, prisiau tai a diwylliant. Bydd y papur hwn yn trafod yr effeithiau hyn ymhellach gan wneud cyfeiriad penodol at Wynedd, Caerdydd a'r cyd-destun cenedlaethol.



### 3.0 Rôl y System Gynllunio

3.1 Mae'r system gynllunio yn ceisio rheoli'r defnydd a wneir o dir ac eiddo, gan sicrhau bod datblygiad er budd y cyhoedd ar ôl ystyried y buddion economaidd, amgylcheddol a chymdeithasol. Mae'r system gynllunio yn ceisio creu cymunedau cytbwys, cynaliadwy drwy greu mannau bywiog i bobl fyw a gweithio ynddynt. Mae ceisiadau cynllunio yn cael eu hasesu yn erbyn y Cynllun Datblygu ar gyfer yr ardal honno. Mae'r mecanweithiau rheoli drwy'r system gynllunio'n sicrhau twf economaidd wrth amddiffyn yr amgylchedd ar gyfer y cenedlaethau i ddod a sicrhau bod gan gymunedau ansawdd bywyd gwell.

#### Cartrefi gwyliau - Dosbarth Defnydd

3.2 Yn unol â Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990<sup>4</sup> mae angen caniatâd cynllunio ar gyfer gwneud unrhyw ddatblygiad (adran 55). Mae'r Ddeddf yn diffinio datblygiad (gan gynnwys newid defnydd materol) fel (Saesneg yn unig):

*“The carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land, or making of any material change of use of any buildings or other land.”*

3.3 Felly, pan mae newid defnydd yn cael ei ystyried yn berthnasol, bydd angen caniatâd cynllunio. Mae Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd)<sup>5</sup> yn gosod defnyddiau tir ac adeiladu mewn categorïau amrywiol a adnabyddir fel 'Dosbarthiadau Defnydd'. Noda'r Gorchymyn (Saesneg yn unig):

*“...where a building or other land is used for a purpose of any class specified in the Schedule, the use of that building or that other land for any other purpose of the same class shall not be taken to involve development of the land.”*

3.4 Mae tŷ annedd wedi'i gynnwys yng Nghategori Dosbarth Defnydd C3. Mae diffiniad Dosbarth Defnydd C3 fel y'i diffinnir gan Orchymyn Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) fel a ganlyn:

*“Class C3. Use as a dwellinghouse (whether or not as a sole or main residence) by -*

- a) a single person or by people to be regarded as forming a single household;*
- b) not more than six residents living together as a single household where care is provided for residents; or*

---

4 [Deddf Cynllunio Gwlad a Thref \(1990\) \(Saesneg yn unig\)](#)

5 [Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Dosbarth Defnydd\) \(Diwygiad\) \(Cymru\) 2016 \(Saesneg yn unig\)](#)

c) *not more than six residents living together as a single household where no care is provided to residents (other than a use within class C4)."*

3.5 O fewn y system cynllunio defnydd tir bresennol yng Nghymru, nid oes unrhyw gyfyngiad penodol ar nifer y dyddiau y gellir gosod eiddo yn y tymor byr. Mae pennu p'un a yw tŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) wedi newid ei ddefnydd yn fater i bob Awdurdod Cynllunio Lleol, yn seiliedig ar y ffaith a'r graddau lle y mae'r gosod er defnydd gwyliau yn gyfystyr â newid defnydd materol.

### **Cyfraith Achos**

3.6 Mae yna achosion cyfraith diweddar yn ymwneud â'r defnydd anghyfreithlon o dai preswyl fel llety gwyliau. Er bod yr enghreifftiau y cyfeirir atynt yn y papur hwn yn ymwneud â achosion cyfraith yn Lloegr, byddai'r un egwyddor/ystyriaeth yn berthnasol yng Nghymru.

#### Moore v Yr Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer Cymunedau a Llywodraeth Leol (2012)<sup>6</sup>

3.7 Yr achos cyfraith mwyaf nodedig a ystyrir p'un a oes newid defnydd materol wedi digwydd drwy osod tŷ annedd er dibenion gwyliau yw achos Llys Apêl Moore v Yr Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer Cymunedau a Llywodraeth Leol (2012).

3.8 Roedd yr apêl yn ymwneud â ph'un a oedd defnyddio tŷ annedd fel llety gosod masnachol yn gyfystyr â newid materol mewn termau cynllunio. Roedd safle'r apêl (a adwaenir fel St Audry's) yn gyn-ysbyty a oedd wedi derbyn caniatâd cynllunio i'w ddefnyddio fel annedd wyth ystafell wely (dosbarth C3). Am gyfnod o wyth mlynedd, cafodd yr eiddo ei feddiannu fel annedd; fodd bynnag, o fis Mai 2008, cafodd yr eiddo ei osod gan ei berchennog fel llety gwyliau tymor byr. Bu i Gyngor Dosbarth Arfordirol Suffolk gyflwyno hysbysiad gorfodaeth yn honni toriad o reolaeth cynllunio. Nodwyd bod y toriad yn newid defnydd heb ganiatâd cynllunio o dŷ annedd C3 i lety hamdden masnachol (sui generis). Cyflwynwyd apêl yn erbyn yr hysbysiad gorfodaeth; fodd bynnag, cafodd yr apêl ei wrthod a chadarnhawyd yr hysbysiad gorfodaeth. Ystyriodd yr Arolygydd bod nifer o wahaniaethau amlwg, gan gynnwys patrwm o fynd a dod sy'n gysylltiedig â symudiadau traffig, amllder tebygol gweithgareddau tebyg i bartïon a'r posibilrwydd o ddiffyg ystyriaeth am gymdogion gyda'r defnydd presennol. Fel mater o ffaith a graddfa, roedd yr Arolygydd yn ystyried bod defnydd yr eiddo er dibenion llety gwyliau i'w osod yn bur wahanol mewn cymeriad o gymharu ag annedd preifat. Bu i'r newid hwn mewn cymeriad arwain at newid defnydd materol a oedd yn ddatblygiad a oedd angen caniatâd cynllunio. Cyflwynwyd apêl yn erbyn y penderfyniad i'r Uchel Lys. Bu i'r Llys Apêl gytuno ag achos yr ysgrifennydd gwladol. Bu i'r Llys Apêl benderfynu fel a ganlyn (Saesneg yn unig):

---

6 [Moore v Secretary of State for Communities and Local Government \(2012\)](#)

*“It was not correct to say either that using a dwelling for commercial holiday lettings would never amount to a material change of use or that it would always amount to a material change of use. Rather, in each case it would be a matter of fact and degree and would depend on the characteristics of the use as holiday accommodation.”*

- 3.9 Ceir enghreifftiau o benderfyniadau Apeliadau Cynllunio sydd wedi dilyn penderfyniad achos Moore. Maent yn cynnwys yr isod:-

Penderfyniad Apêl (APP/Q0505/C/18/3193261), 17 Richmond Road, Caergrawnt<sup>7</sup>

- 3.10 Roedd yr achos yn ymwneud a eiddo tŷ teras tref tri-llawr, tair ystafell wely ar stryd breswyl. Yn 2016, adroddwyd bod y tŷ yn cael ei hysbysebu fel tŷ gwyliau i'w osod (eiddo cyfan) ar Airbnb. Yn sgil y ffaith bod y tŷ annedd yn cael ei ddefnyddio'n fasnachol fel llety gwyliau tymor byr i ymwelwyr, yn hytrach na thŷ annedd, cynhaliwyd ymchwiliad gorfodaeth cynllunio oedd yn cynnwys cyflwyno Hysbysiad Torri Amod Cynllunio (PCN) a'i ddychwelyd wedi'i gwblhau. Yn y lle cyntaf, cyfeiriwyd y safle i'r Tîm Gorfodaeth Cynllunio gan drigolion lleol a oedd yn ymwneud ag aflonyddwch sŵn sy'n dod o ganlyniad i fwy o fynd a dod o'r eiddo (yn bennaf yn sgil pobl yn cyrraedd yr eiddo yn hwyr gyda'r nos ac yn gadael ben bore). Ar ôl cynnal adolygiad achos, daeth yn amlwg bod yr eiddo gyfan yn cael ei osod, yn hytrach nag ystafelloedd unigol am rai neu bob dydd o'r wythnos. Gan gyfeirio at achos Llys Apêl Moore v Yr Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer Cymunedau a Llywodraeth Leol (2012), ceisiodd yr Awdurdod ddarparu diffiniad gweithredol er mwyn diffinio pa bryd yr oedd newid defnydd perthnasol wedi digwydd. Y materion allweddol a ystyrir yw amllder y mynd a'r dod, gan y gall hyn achosi sŵn ac aflonyddwch a newid cymeriad ac effaith defnydd yr eiddo; a'r cyfnod o amser y mae'r eiddo ar gael i'w osod drwy gydol y flwyddyn, a all effeithio ar amwynder a natur barhaol y feddiannaeth breswyl.
- 3.11 Bu i'r Archwiliwr gasglu bod y dystiolaeth yn nodi bod cymeriad y defnydd dan sylw, yn benodol patrwm byrhoedlog y feddiannaeth, ynghyd â'r patrwm o fynd a dod cysylltiedig, yn bur wahanol i'r hyn sy'n gysylltiedig â thŷ annedd. Felly, fel mater o ffaith a graddfa, penderfynwyd bod newid defnydd wedi digwydd.
- 3.12 Yn dilyn yr hysbysiad gorfodaeth llwyddiannus a gyflwynwyd i 17 Richmond Road, hyd yma mae Cyngor Caergrawnt wedi cyflwyno 20 o hysbysiadau gorfodaeth pellach, ac mae pob un ohonynt wedi'u cadarnhau'n llwyddiannus ar apêl.

Penderfyniad Apêl (APP/F0114/C/18/3217514), 3 Greenway Lane, Lyncome, Caerfaddon<sup>8</sup>

---

7 [Penderfyniad Apêl \(APP/Q0505/C/18/3193261\), 17 Richmond Road, Caergrawnt \(Saesneg yn unig\)](#)

8 [Penderfyniad Apêl \(APP/F0114/C/18/3217514\), 3 Greenway Lane, Lyncome, Caerfaddon \(Saesneg yn unig\)](#)

- 3.13 Mae achos yr apêl wedi cynnwys tŷ annedd pâr saith ystafell wely sy'n cysgu hyd at 17 o bobl. Gwnaed yr apêl o ganlyniad i hysbysiad gorfodaeth a gyflwynwyd ar gyfer newid defnydd honedig yr eiddo o dŷ annedd preswyl C3 i ddefnydd sui generis (llety gwyliau masnachol). Bu i'r Arolygydd ystyried p'un a oedd yr eiddo yn cael ei osod yn achlysurol a ph'un a oedd yr annedd yn parhau i fod yn annedd arferol i'r apelydd. Darparodd y Cyngor dystiolaeth ar ffurf llyfrau log gan gymdogion a gwybodaeth o lwyfannau marchnata ar-lein bod yr eiddo'n cael ei osod er dibenion gwyliau ganol wythnos/benwythnosau.
- 3.14 Casglodd yr Arolygydd bod defnydd anawdurdodedig yr eiddo fel llety gwyliau masnachol wedi cyflwyno lefel a phatrwm o weithgaredd annerbyniol yn yr ardal breswyl, ar draul amwynder preswyl. Casglwyd bod cynnydd amlwg mewn sŵn, traffig ac aflonyddwch arall oedd wedi digwydd yn sgil defnydd anawdurdodedig yr eiddo. Cadarnhawyd yr Hysbysiad Gorfodaeth.

### **Effeithiolrwydd yr orfodaeth**

- 3.15 Er bod enghreifftiau o achos gyfraith fel y cyfeirir atynt uchod oedd, yn seiliedig ar ffaith a graddfa, yn casglu bod defnyddio tŷ annedd fel llety gwyliau tymor byr yn newid defnydd materol a'i fod gofyn am hawl cynllunio ar gyfer y defnydd, gall ymgymryd â chamau gorfodaeth ar weithredwyr gymryd llawer o amser a bod yn llafurus i Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 3.16 Byddai bwrw ymlaen â hysbysiad gorfodaeth mewn perthynas â chamddefnyddio tŷ annedd preswyl fel llety gwyliau tymor byr yn y lle cyntaf yn golygu gorfod adnabod beth yw'r tor-amod, h.y. i ba ddiben y mae'r tŷ annedd yn cael ei ddefnyddio. Os yw'r tor-amod honedig yn cael ei adnabod, bydd angen gwneud gwaith ymchwil mewn perthynas â chasglu tystiolaeth a gwybodaeth yn ymwneud â'r tor-amod. Yn y mwyafrif o achosion, mae adnabod a oes tor-amod wedi digwydd yn ddibynnol ar dderbyn gwybodaeth gan ffynhonnell drydydd parti (cymdogion). Ar ôl i'r wybodaeth gael ei chasglu, mae angen pennu p'un a yw'r newid defnydd perthnasol wedi digwydd, yn seiliedig ar ffaith a graddfa. Mae'n debygol bod pennu p'un a oes newid defnydd materol wedi digwydd yn seiliedig ar nifer y bobl sy'n mynd a dod o'r safle ac effaith y defnydd ar amwynder preswyl.
- 3.17 Os pennir bod newid defnydd perthnasol wedi digwydd, yna bydd angen rhoi ystyriaeth i p'un a yw'n ddoeth i gymryd camau neu beidio. Yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn<sup>9</sup>, mae Polisi TWR 2 (Llety Gwyliau) yn ymwrthod â cholli stoc dai barhaol er dibenion llety gwyliau. Fodd bynnag, yng Nghynllun Datblygu Lleol Caerdydd<sup>10</sup> nid oes polisi sy'n gwahardd

---

9 [Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn \(Gorffennaf 2017\)](#)

10 [Cynllun Datblygu Lleol Caerdydd \(Ionawr 2017\)](#)

colli tŷ annedd preswyl er dibenion llety gwyliau, felly gellid cwestiynu buddioldeb cymryd camau gorfodaeth.

- 3.18 Mae'n debygol y bydd cyflwyno hysbysiadau gorfodaeth ar gartrefi gwyliau'n ddibynnol ar yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn cwyn mewn perthynas â'r defnydd. Mae'n annhebygol y bydd gan dimau gorfodaeth mewn Awdurdodau Cynllunio Lleol yr adnoddau (yn sgil llwyth gwaith cynyddol a llai o adnoddau) i fwrw ymlaen yn rhagweithiol ac yn effeithiol â hysbysiadau gorfodaeth mewn perthynas â chamddefnyddio tai annedd preswyl er dibenion cartrefi gwyliau. Mae gorfodaeth lwyddiannus yn ddibynnol ar gael tystiolaeth trydydd parti gan gymdogion o ran yr effeithiau er mwyn asesu'r ardrawiad. Mewn rhai achosion, mae'n bosib bod y tŷ annedd wedi cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau tymor byr am sawl blwyddyn; os gall y gweithredwr gyflwyno tystiolaeth o hynny (am gyfnod o 10 mlynedd neu fwy), gellid cyflwyno Tystysgrif o Ddatblygiad Defnydd Cyfreithlon, fyddai'n golygu nad oes angen caniatâd cynllunio. Mae gorfodaeth yn bytiog ac yn cael ei fwrw ymlaen yn seiliedig ar yr achos, mae hyn yn anghynladwy ac yn annheg, yn hytrach rhaid ceisio datrysiad ymarferol i reoli'r camddefnydd o dai annedd fel llety gwyliau tymor byr.
- 3.19 Nid oes unrhyw enghreifftiau cyfredol o achos cyfraith sy'n ymwneud â defnyddio tŷ annedd (C3) fel ail gartref. Mae hyn yn debygol o fod gan y byddai defnyddio tŷ annedd fel ail gartref (nad yw byth yn cael ei osod allan ar sail fasnachol) yn sicr o ddisgyn o fewn dosbarth defnydd C3. Yn draddodiadol, mae'r ffordd o reoleiddio'r defnydd o dŷ annedd fel ail gartref wedi bod drwy gosbau ariannol, h.y. cynyddu'r premiwm ar y Dreth Gyngor a chynyddu'r dreth ar brynu ail eiddo (h.y. ail gartrefi a phrynu i osod).

## 4.0 Cynllunio a Rheoleiddio (Arfer Dda) - Tai Amlfeddiannaeth (HMO)

### Diffiniad

4.1 Yng Nghymru, mae diffiniad Tai Amlfeddiannaeth (HMO) er dibenion gorfodi safonau tai a thrwyddedu HMO wedi'i ddiffinio'n glir yn Rhan 7 Deddf Tai 2004<sup>11</sup> a rheoliadau a wneir dan y Ddeddf. Mae'n cynnwys tai a fflatiau lle mae cyfleusterau yn cael eu rhannu neu ddim yn hunan-gynhaliol ac yn cynnwys eiddo a rennir gan 3 neu fwy o bersonau sydd ddim yn perthyn ac yn ffurfio un aelwyd er y gallant fod yn byw fel grŵp cydlynol.

4.2 Yn dilyn diwygiad i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016<sup>12</sup> cyflwynwyd dosbarth defnydd newydd oedd yn ymwneud â HMO (Dosbarth Defnydd C4), sy'n cael ei ddiffinio fel a ganlyn:

*“Class C4. Houses in multiple occupation:*

*Use of a dwellinghouse by not more than six residents as a house in multiple occupation.”*

### Tai Amlfeddiannaeth (HMO) - Trwyddedu Gorfodol ac Ychwanegol

4.3 Mae Deddf Tai 2004 yn ceisio gwella'r safonau tai ar gyfer tenantiaid sy'n rhentu llety yn y sector rhentu preifat, ynghyd â rheoleiddio'r defnydd a wneir ohono. Bu i'r ddeddfwriaeth gyflwyno nifer o fesurau sy'n effeithio ar y sector rhentu preifat ac yn benodol trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth (HMO).

4.4 Mae'r gyfraith yn gofyn bod mathau penodol o eiddo i'w osod yn cael eu trwyddedu i fodloni safonau sy'n sicrhau bod tŷ'n ddiogel i'r meddianwyr a bod y landlord yn gymwys a'r person mwyaf priodol i'w reoli.

4.5 Cyflwynodd Rhan 2 Deddf Tai 2004 ddau fath o gynllun trwyddedu ar gyfer HMO:

#### 1. Y Cynllun Gorfodol (y mae'n rhaid i bob awdurdod lleol ei weithredu)

Bwriedir i'r cynllun trwyddedu fod yn brif ddull o reoli safonau tai mewn HMO gyda risg uwch, h.y. y rhai sydd â'r risg uchaf o farwolaeth neu anaf yn sgil tân. Mae trwyddedu gorfodol yn ymdrin â HMO mwy, h.y. y rheini gyda thri neu fwy o lorïau sy'n cael eu meddiannu gan 5 neu fwy o drigolion sy'n ffurfio dwy aelwyd neu fwy.

---

11 [Deddf Tai 2004 \(Saesneg yn unig\)](#)

12 [Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Dosbarth Defnydd\) \(Diwygiad\) \(Cymru\) 2016 \(Saesneg yn unig\)](#)

## 2. Y Cynllun Trwyddedu Ychwanegol

Mae Rhan 2 y Ddeddf<sup>13</sup> yn rhoi grym dewisol i awdurdodau lleol ddynodi eu dosbarth cyfan neu ardaloedd ynddo fel ardal trwyddedu ychwanegol ar gyfer mathau penodol (neu bob math) o HMO, os bydd amodau penodol yn cael eu bodloni. Mae Rhan 3 y Ddeddf yn rhoi pwerau trwyddedu dewisol i awdurdodau lleol ymdrin â llety lle mae pryderon am y galw isel am dai neu angen i weithredu mesurau i wella'r cyflwr cymdeithasol neu economaidd yn sgil ymddygiad gwrthgymdeithasol arwyddocaol neu barhaus gyda rhai landlordiaid sector preifat yn methu â gweithredu i frwydro yn erbyn ymddygiad o'r fath.

- 4.6 Bwriedir i gynlluniau trwyddedu HMO (boed yn orfodol neu'n ychwanegol) sicrhau rheolaeth boddhaol a safonau ffisegol. Cyn cymeradwyo trwydded, rhaid i awdurdod fod yn fodlon â nifer o faterion, yn benodol bod deiliad y drwydded yn "berson ffit ac addas" a bod yr HMO yn cael ei reoli'n effeithiol.
- 4.7 Wrth gymeradwyo pob trwydded, rhaid gosod rhai amodau gorfodol, gan gynnwys diogelwch nwy, tân a thrydanol, ynghyd â datganiad o delerau meddiannaeth. Yn ogystal, mae gan awdurdodau'r disgresiwn i osod amodau pellach a allai ymwneud â materion megis cymryd camau rhesymol ac ymarferol i atal ymddygiad gwrthgymdeithasol, cyfyngiadau ar y defnydd a wneir o ran o eiddo neu nifer y meddianwyr, gwneud unrhyw waith atgyweirio i ddod â'r eiddo i fyny i safon neu ofyniad i deiliad y drwydded i fynychu hyfforddiant perthnasol.
- 4.8 Er mwyn addasu i drwyddedu ychwanegol, rhaid i awdurdod lleol ystyried bod cyfran arwyddocaol o'r math perthnasol o HMO yn yr ardal gyfan neu ran benodol o'r dosbarth yn "cael ei reoli'n ddigon aneffeithiol gan ei fod yn arwain, neu'n debygol o arwain at un neu fwy o broblemau penodol, naill ai ar gyfer y rhai sy'n meddiannu'r HMO, neu i aelodau'r cyhoedd". Yn unol â hynny, rhaid i'r awdurdod nodi, nid yn unig amodau tai deiliaid yr HMO ond hefyd effaith yr HMO ar y gymuned yn ehangach, e.e. ymddygiad gwrthgymdeithasol y deiliaid a'u hymwelwyr.
- 4.9 Nid yw cyflwyno trwyddedu ychwanegol yn tueddu i gyfyngu twf HMO, ond mae'n cael effaith gadarnhaol ar wella safonau ac ymdrin â rheolaeth anfoddhaol.
- 4.10 Penderfynodd Cyngor Gwynedd wneud y drwydded HMO ychwanegol yn ofyniad ar gyfer Gwynedd gyfan er mwyn cynnal safonau. Ar y llaw arall, mae Cyngor Caerdydd wedi datgan dwy ardal fel rhai sydd angen Cynlluniau Trwyddedu Ychwanegol, sef Cathays a Phlasnewydd. Mae gan y ddwy ardal boblogaeth uchel o fyfyrwyr, felly, bydd gweithredu'r cynllun

---

13 [Deddf Tai 2004 \(Saesneg yn unig\)](#)

trwyddedu yn cynorthwyo i reoli'r crynhoad o eiddo HMO yn yr ardaloedd hyn sydd o dan bwysau.

- 4.11 Un budd mawr o weithredu'r cynllun trwyddedu ychwanegol yw sicrhau bod yr eiddo'n bodloni'r safonau gofynnol o ran iechyd a diogelwch a bod yr eiddo'n cael ei reoli'n briodol. Yn ogystal, mae'r cynllun trwyddedu'n rhoi ffynhonnell ddefnyddiol o wybodaeth mewn perthynas â nifer a lleoliad ar gyfer pob HMO yn ardal yr Awdurdod Lleol.

### Rheolaethau Cynllunio

- 4.12 Yn 2015, bu i Lywodraeth Cymru gomisiynu astudiaeth ymchwil mewn perthynas â Thai Amlfeddiannaeth (HMO)<sup>14</sup> yn sgil pryderon cynyddol mewn perthynas â'u heffaith ar sefydlogrwydd cymunedau lleol. Roedd crynodiadau o Dai Amlfeddiannaeth wedi tyfu'n hanesyddol mewn dinasoedd/trefi prifysgol lle roedd cynnydd mewn angen/galw i gartrefu nifer fawr o fyfyrwyr. O ganlyniad, roedd tai i deuluoedd yn cael eu caffael a'u rhentu allan fel tai myfyrwyr i'w rhannu.
- 4.13 Gall pryderon godi gyda rheolaeth Tai Amlfeddiannaeth yn sgil natur fyrhoedlog nifer o denantiaethau, gyda nifer o drigolion ar incwm isel ac/neu yn dod o grwpiau bregus, y defnydd dwys a wneir o gyfleusterau a rennir a'r diffyg rhyngweithio rhwng trigolion a allai fod yn gwbl ddieithr i'r naill a'r llall. O ganlyniad, bydd defnyddio tŷ fel Tŷ Amlfeddiannaeth yn fwy dwys, yn gyffredinol, nag fel defnydd aelwyd sengl. Gallai hyn effeithio ar drigolion y Tŷ Amlfeddiannaeth yn ogystal â'r gymdogaeth yn ehangach.
- 4.14 Dengys yr Adolygiad bod y crynodiadau o Dai Amlfeddiannaeth ar draws Cymru gyfan yn bur gyfyngedig gyda'r crynodiadau i'w cael yn bennaf yn y pedair dinas a thref prifysgol (Caerdydd, Abertawe, Aberystwyth a Bangor).
- 4.15 Cadarnhaodd yr adolygiad bod y problemau cyffredin mewn perthynas â thai amlfeddiannaeth yn cynnwys:
- Difrod i gydlyniant cymunedol gyda lefelau uwch o drigolion byrhoedlog a llai o aelwydydd tymor hir a theuluoedd sefydlog, gan arwain yn y tymor hir at gymunedau nad ydynt yn gytbwys a hunan-gynhaliol;
  - Mynediad i'r ardal ar gyfer perchnogion preswyl a phrynwyr tro cyntaf yn dod yn llawer anoddach yn sgil prisiau tai uwch a chystadleuaeth gan landlordiaid, gyda gostyngiad yn nifer y tai i deuluoedd;
  - Cynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol, sŵn, byrgleriaeth a throseddau eraill;

---

14 [Tai amlfeddiannaeth: Adolygu a Chasglu Tystiolaeth, Llywodraeth Cymru \(2015\)](#)



- Gostyngiad yn ansawdd yr amgylchedd lleol a'r strydweidd o ganlyniad i fwy o ysbwriel, gwastraff a thipio anghyfreithlon, lefelau uwch o flerwch ac arwyddion 'ar osod' yn amlwg;
  - Newid yng nghymeriad ardal drwy dueddiad i gael niferoedd cynyddol o fwytai têt-awê, siopau bwyd disgownt ac asiantaethau gosod tai;
  - Pwysau cynyddol ar barcio;
  - Gostyngiad yn y ddarpariaeth o gyfleusterau cymunedol i deuluoedd a phlant, yn benodol y pwysau ar ysgolion drwy gwmp mewn cofrestrïadau.
- 4.16 Fel y gwelir o'r uchod, mae effaith lefelau uchel o dai amlfeddiannaeth felly'n ymdebygu i'r effaith y mae crynodiadau uchel o berchnogaeth cartrefi gwyliau yn eu cael ar gymunedau lleol, sydd wedi'u hamlygu mewn rhan arall o'r papur hwn.
- 4.17 Yn dilyn yr adolygiad, ar 25 Chwefror 2016, bu i Lywodraeth Cymru greu dosbarth defnydd newydd (C4)<sup>15</sup> ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth llai, a ddosbarthwyd yn flaenorol fel Tai Anedd (C3). Cynhyrwyd Canllawiau pellach ar y mater gan Lywodraeth Cymru yn 2017<sup>16</sup>.
- 4.18 Er dibenion 'cynllunio', mae Tai Amlfeddiannaeth yn syrthio o fewn dau ddefnydd gwahanol:
- Tŷ Amlfeddiannaeth bychan - Eiddo gyda thenantiaid wedi'i feddiannu gan 3-6 o bobl sydd ddim yn perthyn sy'n byw mewn eiddo ac yn rhannu mwynderau mwy sylfaenol, sy'n syrthio o fewn Dosbarth Defnydd C4.
  - Tŷ Amlfeddiannaeth mawr: Eiddo gyda thenantiaid wedi'i feddiannu gan 7 neu fwy o bobl sydd ddim yn perthyn sy'n byw mewn eiddo ac yn rhannu mwynderau mwy sylfaenol, sy'n ddefnydd 'Sui Generis' (sef, 'o'u math eu hunain').
- 4.19 Gall Tai Amlfeddiannaeth llai sy'n medru tystiolaethu eu bod yn weithredol cyn 2016 wneud cais am Dystysgrif Datblygiad Defnydd Cyfreithlon; sy'n golygu nad yw Awdurdodau Cynllunio Lleol wedi medru gorfodi Tai Amlfeddiannaeth bychan hirsefydlog yn ôl-weithredol.
- 4.20 Felly, ers 2016, mae angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio tŷ annedd fel Tŷ Amlfeddiannaeth bychan (hyd at 6 o bobl nad ydynt yn perthyn). O ganlyniad, mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol y gallu i lunio polisiau cynllunio lleol addas sy'n cynorthwyo i reoli a rheoleiddio'r nifer o Dai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd penodol sydd 'dan bwysau'.
- 4.21 O fewn polisi TAI 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn: Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a Thai Amlfeddiannaeth<sup>17</sup> cyfyngir ar nifer yr achosion lle rhoddir

15 [Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Dosbarth Defnydd\) \(Diwygiad\) \(Cymru\) 2016 \(Saesneg yn unig\)](#)

16 [Tai Amlfeddiannaeth: Canllaw Ymarfer, Llywodraeth Cymru \(2017\)](#)

17 [Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn \(Gorffennaf 2017\)](#)

caniatâd am Dai Amlfeddiannaeth. Yn wardiau Deiniol a Menai (Bangor), ni ddylai'r gyfran o Dai Amlfeddiannaeth fod yn fwy na 25% a 10% yng ngweddill wardiau ardal y Cynllun.

- 4.22 Mae Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Caerdydd<sup>18</sup> (a fabwysiadwyd ym mis Ionawr 2016), yn cynnwys polisi sy'n nodi y bydd yr effaith ar amwynder ac/neu ar gymeriad yr ardal yn cael ei ystyried wrth asesu ceisiadau Tai Amlfeddiannaeth. Golyga hyn pan fo'r Cyngor yn derbyn cais cynllunio am Dŷ Amlfeddiannaeth llai (C4) neu fwy (Sui Generis), yna bydd dwysedd y Tai Amlfeddiannaeth presennol yn yr ardal leol yn cael ei ystyried ar y cyd â materion eraill. I ategu'r polisi hwn, mae'r Cyngor wedi cynhyrchu Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA<sup>19</sup>) ar Dai Amlfeddiannaeth. Mae hyn yn ymhelaethu ar y polisi sydd wedi'i gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol, ac yn rhoi arweiniad ar y materion fydd yn cael eu hystyried o ran ceisiadau cynllunio am Dai Amlfeddiannaeth.

---

18 [Cynllun Datblygu Lleol Caerdydd \(Ionawr 2017\)](#)

19 [Tai amlfeddiannaeth: Canllaw Cynllunio Atodol \(Cyngor Caerdydd, Hydref 2016\)](#)

## 5.0 Cymhelliant Ariannol

- 5.1 Dros yr ugain mlynedd diwethaf, bu twf enfawr yn y sector cartrefi gwyliau yng Nghymru. Mae'r farchnad ffyniannus hon, ynghyd â ffactorau cyfrannol eraill, wedi creu amgylchedd delfrydol ar gyfer incwm a refeniw gosod llewyrchus. I'r rheini sy'n ystyried buddsoddi mewn eiddo fel llety gwyliau tymor byr, gallai fod yn ddychweliad sylweddol ar fuddsoddiad. Er bod llety gwyliau tymor byr yn arwain at fwy o gostau ar wasanaethau, costau rheoli eiddo a chynnal a chadw cyffredinol, fel arfer, mae'r refeniw gros y flwyddyn o gartref gwyliau yn sylweddol uwch nag eiddo i'w osod yn draddodiadol am y tymor hir.
- 5.2 Mae gosod eiddo fel llety gwyliau tymor byr yn cael ei ystyried yn fasnach yn hytrach na buddsoddiad. Mae hyn yn caniatáu i'r buddion o wrthbwysu costau llog morgeisi yn erbyn y refeniw, ynghyd â chysodi treth cyngor a biliau eraill yn erbyn yr incwm.

### Y Dreth Gyngor

- 5.3 Mae Adran 139 yn Neddf Tai (Cymru) 2014<sup>20</sup> yn diwygio Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992<sup>21</sup> ac yn galluogi awdurdod biliau (Cyngor Sir neu Gyngor Bwrdeistref Sirol) yng Nghymru i ddad-gymhwyso unrhyw ostyngiad a roddwyd i dai annedd gwag yn yr hirdymor a thai annedd wedi'u meddiannu am gyfnodau a chymhwyso swm uwch o'r dreth gyngor (premiwm). Mae'r pwerau a roddir i awdurdodau lleol yn ddewisol.
- 5.4 O 1 Ebrill 2017, mae awdurdodau lleol wedi medru codi premiwm o hyd at 100% o gyfradd safonol y dreth gyngor ar eiddo lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un, a naill ai bod yr eiddo wedi'i ddodrefnu (ail gartref) neu heb ei ddodrefnu am dros 12 mis (gwag yn yr hirdymor). Bu i'r Rheoliadau blaenorol roi disgrisiwn i'r Cyngor i godi Treth Gyngor llawn, neu i ganiatáu gostyngiad o 25% neu 50%, i ddsbarthiadau o ail gartrefi, ac i ganiatáu gostyngiad o 50% (neu ostyngiad ar ganran is), neu ddim gostyngiad o gwbl, ar eiddo gwag hirdymor sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy.
- 5.5 Rhaid i Gyngor wneud ei benderfyniad cyntaf i godi "premiwm" o leiaf un flwyddyn cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y mae'n ymwneud â hi. Ar 8 Rhagfyr 2016, penderfynodd Cyngor Gwynedd y byddai premiwm o 50% yn cael ei godi ar eiddo wedi'i ddodrefnu (dosbarth B), lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un o 1 Ebrill 2018 ymlaen, a 50% ar eiddo di-ddodrefn ac heb eu meddiannu lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un. Nid yw Cyngor Caerdydd,

---

20 [Deddf Tai \(Cymru\) 2014 \(Saesneg yn unig\)](#)

21 [Local Government Finance Act 1992 \(Saesneg yn unig\)](#)

hyd yma, wedi cyflwyno premiwm, ac mae ail gartrefi yn talu'r gyfradd Treth Cyngor safonol llawn.

5.6 Gweler isod sefyllfa Cymru gyfan mewn perthynas â Phremiwm Treth Cyngor:

Awdurdod Lleol	Premiwm	Dyddiad gweithredu	Cyfradd	Sylwadau Ychwanegol
Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent	Na	-	-	
Cyngor Gwynedd Pen-y-bont ar Ogwr	Na	-	-	
Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili	Na	-	-	
Cyngor Sir Gâr	Na	-	-	
Cyngor Sir Ceredigion	Oes	-	25%	
Cyngor Caerdydd	Na	-	-	
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	Oes	01/04/2020	25%	Penderfynodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy argymhell lefel o 50% o Bremiwm Treth Cyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi o 1 Ebrill 2021 (yn amodol ar adolygiad yn ystod 2021/2022).
Cyngor Sir Ddinbych	Oes	01/04/2018	50%	
Cyngor Sir y Fflint	Oes	01/04/2017	50%	
Cyngor Gwynedd	Oes	01/04/2018	50%	
Cyngor Sir Ynys Môn	Oes	01/04/2019	35%	

Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tydfil	Na	-	-	
Cyngor Sir Fynwy	Na	-	-	
Cyngor Castell-nedd Port Talbot	Na	-	-	
Cyngor Dinas Casnewydd	Na	-	-	
Cyngor Sir Benfro	Oes	01/04/2017	50%	
Cyngor Sir Powys	Oes	01/04/2017	50%	Ar 24/09/2020, bu i Gyngor Sir Powys ystyried rhybudd o gynnig i gynyddu'r premiwm Treth Cyngor ar eiddo sy'n cael ei feddiannu am gyfnodau i 75%, ac mae'n cynnal ymgynghoriad ar y mater.
Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda-Cynon-Taf	Na	-	-	
Cyngor Abertawe	Na	-	-	Bydd y Cyngor yn cyflwyno premiwm o 100% o 01/04/2021
Cyngor Bwrdeistrefol Sirol Torfaen	Na	-	-	
Cyngor Bro Morgannwg	Na	-	-	
Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam	Oes	01/04/2017	50%	

Tabl 1: Premiwm Treth Cyngor Awdurdodau Lleol Cymru

5.7 Gellir defnyddio'r cyllid ychwanegol a gesglir drwy godi treth cyngor i (enghreifftiau yn unig)<sup>22</sup>:

22 [Canllawiau Gweithredu Premiymau'r Dreth Gyngor ar Gartrefi Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Nghymru, Llywodraeth Cymru \(2016\)](#)

- Darparu eithriadau a gostyngiadau ar y Dreth Gyngor a threthi eraill a fyddai'n galluogi trethdalwyr i gael mynediad i'w cartref cyntaf. Er enghraifft, ymestyn eithriad Treth Cyngor Dosbarth A ar eiddo.
- Gwella effeithlonrwydd ynni cartrefi.
- Grantiau busnes i helpu busnesau SME ac entrepreneuriaid - er enghraifft - opsiynau tai i bobl hŷn, gwella eiddo i safonau cartrefi am oes, ymdrin â dyledion a chefnogaeth tai.
- Cyllido cynlluniau iaith yn yr ardaloedd hynny ble gwelir gostyngiad yn nefnydd yr iaith Gymraeg.

5.8 Un mater sydd ynghlwm â chaniatáu'r pŵer i gynyddu'r dreth gyngor ar ail gartrefi yw y gall rhai eiddo sy'n cael eu gosod fel llety gwyliau hunanarlwyo drosglwyddo i'r system trethi annomestig fel eiddo busnes. Yn sgil argaeledd Rhyddhad Trethi Busnesau Bach ar Drethi Annomestig, nid ydynt yn gwneud unrhyw gyfraniad at drethi lleol. Felly mae'r incwm treth o'r eiddo hyn yn cronni ar lefel genedlaethol ac fe'i gollir o incwm y dreth gyngor sydd ar gael i gyfrannu'n uniongyrchol i ofynion cyllidebol yr awdurdodau dan sylw. Mae hefyd yn cynyddu'r arian sydd angen ei ddyrannu i ryddhad trethi busnesau bach gan leihau capasiti Llywodraeth Cymru i ariannu cynlluniau o'r fath ar yr un raddfa â Lloegr.

### **Trethi annomestig - eiddo hunanarlwyo**

5.9 Mae'r holl Eiddo wedi'u rhestru er dibenion trethi lleol mewn un o ddau Restr. Mae eiddo domestig yn cael ei osod mewn Band ac yn cael ei restru am Dreth Gyngor, lle mae gan bob eiddo annomestig arall Werth Trethadwy sy'n cael ei gyfrifo a'i osod ar y Rhestr Cyfraddau Treth Annomestig (cyfeirir atynt ar lafar fel Trethi Busnes). Mae Gwerth Trethadwy a disgrifiad yr eiddo yn cael eu cyfrifo a'u pennu gan y Swyddfa Brisio, sy'n asiantaeth o Gyllid y Wlad.

5.10 Ers 1 Ebrill 2010 yng Nghymru, gellir prasio eiddo sydd ar gael yn fasnachol i'w osod fel llety gwyliau hunan-arlwyo ar gyfer trethi annomestig, ar yr amod bod Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA)<sup>23</sup> yn fodlon:

- y bydd ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunan-arlwyo am gyfnodau byr sy'n dod i gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy yn y cyfnod 12 mis dilynol;
- bod buddion y trethdalwr yn yr eiddo'n eu galluogi i'w osod am gyfnodau o'r fath;
- yn y 12 mis cyn yr asesiad ei fod wedi bod ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunan-arlwyo am gyfnodau byr am gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy;

- mae'r cyfnodau byr y mae wedi cael ei osod yn fasnach wedi dod i gyfanswm o 70 diwrnod fan leiaf yn ystod y cyfnod hwnnw.
- 5.11 O 1 Ebrill 2016 yng Nghymru, bydd y meini prawf uchod yn parhau i fod yn weithredol ond yn ogystal mae darpariaeth newydd fel ag y bo:
- gan fusnesau sy'n cynnwys nifer o eiddo hunanarlwyo yn yr un lleoliad neu yn agos iawn at ei gilydd y dewis i gymryd cyfartaledd o nifer y dyddiad gosod ar gyfer yr eiddo i fodloni'r maen prawf o 70 diwrnod lle maent yn cael eu gosod gan yr un busnes neu fusnesau cysylltiedig
- 5.12 Mae canllawiau a chynghor llawn ar raddio eiddo hunanarlwyo yng Nghymru ar gael yn 'Canllawiau i Drethdalwyr: Trethi Annomestig ar gyfer Eiddo Hunanddarpar yng Nghymru', Llywodraeth Cymru.<sup>24</sup>

### **Rhyddhad Trethi Busnes yng Nghymru**

- 5.13 Mae Trethi Annomestig (NDR) wedi'u datganoli'n llawn i Gymru ers mis Ebrill 2015, maent yn cael eu casglu gan Awdurdodau Lleol ac yn cael eu talu i 'bwl' cenedlaethol sy'n cael ei weinyddu gan Lywodraeth Cymru. Maent yn cael eu hailddosbarthu i Awdurdodau Cymru drwy fformwla Setliad Llywodraeth Leol, yn seiliedig ar y boblogaeth sy'n 18 mlwydd oed a throsodd, waeth faint o incwm sy'n cael ei godi gan bob Awdurdod.
- 5.14 Daeth cynllun parhaol newydd i rym ar 1 Ebrill 2018. Mae Llywodraeth Cymru yn darparu rhyddhad trethi busnes i fusnesau bach cymwys:
- bydd eiddo busnes cymwys gyda gwerth trethadwy o hyd at £6,000 yn derbyn rhyddhad o 100%; a
  - bydd y rheini sydd â gwerth trethadwy o rhwng £6,001 a £12,000 yn derbyn rhyddhad treth ar sail taprog o 100% i sero
- 5.15 Gwerth trethadwy yw'r gwerth sy'n cael ei aseinio i eiddo annomestig gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio, ac mae'n seiliedig ar rent marchnad blynyddol yr eiddo, ei faint a'r defnydd a wneir ohono. Mae'r Asiantaeth Swyddfa Brisio yn adolygu'r gwerthoedd hyn bob pum mlynedd.
- 5.16 Mae Rhyddhad Trethi Busnesau Bach (SBRR) yng Nghymru yn cael ei ariannu'n llwyr gan Lywodraeth Cymru a dyma'r cynllun Rhyddhad Trethi Annomestig mwyaf sy'n gweithredu yng

---

24 [Canllaw i Drethdalwyr Ardrethi Annomestig ar gyfer Eiddo Hunanddarpar yng Nghymru, Llywodraeth Cymru \(2019\)](#)

Nghymru, ac mae'n darparu rhyddhad trethi mandadol i eiddo yn unol â'u gwerth trethadwy a'u categori defnydd bras.

- 5.17 Mae awdurdodau lleol yn gyfrifol am roi gwybodaeth glir a hygyrch i drethdalwyr ynghylch manylion a gweinyddiad y cynllun. Os, am unrhyw reswm, nad oes modd i awdurdod ddarparu'r rhyddhad hwn i drethdalwyr cymwys o fewn cyfnod o amser rhesymol, dylid ystyried rhoi gwybod i drethdalwyr cymwys eu bod yn gymwys am y rhyddhad ac y bydd eu biliau'n cael eu hailgyfrifo.
- 5.18 Gofynnir i Awdurdodau Lleol nodi cyfanswm y rhyddhad a ddarperir dan y cynllun yn eu Dychweliadau Rhyddhad Trethi Annomestig (NDR1 ac NDR3).

### **Llety Gwyliau wedi'i Ddodrefnu i'w Osod (FHL)**

5.19 Mae rheolau trethi arbennig ar gyfer yr incwm rhent o eiddo sy'n gymwys fel llety gwyliau wedi'u dodrefnu i'w gosod (FHL), ar yr amod eu bod yn bodloni'r meini prawf a restrir isod. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Ad-hawlio 'Lwfansau Cyfalaf' yn ôl - gellir hawlio lwfansau cyfalaf am wariant cyfalaf, e.e. poptai, oergelloedd, teledai, soffas, byrddau, carpedi, llenni, ac ati. Ar hyn o bryd, gall y £200,000 cyntaf o wariant cyfalaf a wneir fod yn gymwys am 100% o Lwfans Cyfalaf.
- Cyfraniadau pensiwn gyda mantais treth - Mae incwm o Lety Gwyliau wedi'i Ddodrefnu yn cyfrif fel 'enillion perthnasol' er dibenion cyfraniadau pensiwn. Mae hyn yn golygu y gellir gwneud cyfraniadau pensiwn gyda mantais treth.
- Rhyddhad Treth Enillion Cyfalaf - gellir hawlio rhyddhad treth enillion cyfalaf ar lety gwyliau wedi'i osod; mae'r rhain yn cynnwys:
  - a. Rhyddhad Entrepreneuriaid - dim ond yn talu treth o 10% ar yr holl enillion ar asedau cymwys yn hytrach na 18% neu 28%.
  - b. Rhyddhad treigl - yn galluogi i enillion taladwy penodol gael eu gohirio os ceir asedau masnachu newydd. Gellir gohirio enillion ar werthu llety gwyliau wedi'i ddodrefnu gan ddefnyddio'r rhyddhad hwn a gallai caffael eiddo llety gwyliau wedi'i ddodrefnu gyfrif fel ased masnachu newydd sy'n galluogi i enillion ar yr asedau eraill i gael eu gohirio.
  - c. Rhyddhad daliol - Yn galluogi enillion taladwy fyddai'n codi fel arall ar rodd o eiddo i gael eu gohirio.
  - d. Rhannu'r Treth rhwng partner - Os yw'r llety gwyliau yn eiddo ar y cyd gyda phartner neu wŷr/gwraig, gellir rhannu'r elw rhyngoch er dibenion treth, waeth beth fo gwir gyfranddaliadau eu perchnogaeth yn yr eiddo llety gwyliau wedi'i ddodrefnu.



- 5.20 I fod yn gymwys fel llety gwyliau wedi'i ddodrefnu, rhaid i'r eiddo fod yn:
- Cael ei osod yn fasnachol - rhaid i'r llety gwyliau gael ei osod ar sail fasnachol gyda'r bwriad o wneud elw.
  - Wedi'i ddodrefnu - rhaid i ddigon o ddodrefn gael ei ddarparu er meddiannaeth arferol ac mae'n rhaid i'ch hymwelwyr gael defnyddio'r dodrefn
- 5.21 Ni all llety fod yn gymwys fel Llety Gwyliau wedi'i Ddodrefnu oni bai ei fod yn cyd-fynd ag amodau meddiannaeth sy'n ymwneud yn benodol â'r patrwm meddiannu, argaeledd a'r amodau gosod.
- 5.22 Yn ogystal, mae Llety Gwyliau wedi'i Ddodrefnu yn cael eu trin mewn ffordd debyg i fusnes pan mae'n dod i dreuliau. Golyga hyn y gellir gosod treuliau yn erbyn yr incwm ar lety gwyliau, cyhyd ag y maent yn cael eu hawlio yn erbyn y treuliau ac nid ydynt yn gyfalaf.

### **Trosolwg**

- 5.23 Mae manteision ariannol arwyddocaol i berchnogion tai, fel yr amlinellir uchod, sy'n ymwneud â gosod eiddo fel llety gwyliau. Mae cartrefi gwyliau a ddefnyddir fel llety gwyliau tymor byr yn arwain at werth trethadwy uwch, yn gymwys am ryddhad trethi busnes bychan ac yn gymwys am ryddhad treth incwm buddiol. Mae hyn ar y cyd â'r hinsawdd ariannol presennol (cyfraddau llog isel a marchnad stoc gymharol statig), yn golygu bod prynu/gosod eiddo preswyl fel llety gwyliau tymor byr mewn cyrchfannau poblogaidd i dwristiaid yn cael eu hystyried yn gynyddol fel buddsoddiadau busnes deniadol; gyda'r budd ychwanegol y gall y perchennog barhau i ddefnyddio'r eiddo er defnydd gwyliau personol fel a phan bod angen. Felly, nid yn unig y mae'r stoc dai leol bresennol yn cael ei phrynu fel ail gartrefi, erbyn hyn, mae'n dod dan fygythiad cynyddol gan 'lety gwyliau tymor byr'. Mae ffigyrau'n nodi unwaith y bydd eiddo domestig yn cael ei 'gollu', nid oes llawer iawn byth yn dychwelyd i restr y Dreth Gyngor.
- 5.24 Er y derbynnir bod y Cynghorau yn cael eu had-dalu am eiddo preswyl sy'n cael eu cofrestru am Ryddhad Trethi Annomestig, y mater sylfaenol yw p'un a ddylid caniatáu i eiddo preswyl presennol gael eu defnyddio fel 'buddsoddiadau busnes' heb i'r broses ddyledus gael ei dilyn. Yn ogystal, gan bod y math hwn o fusnes yn cael ei ystyried yn ganiataol o fewn defnydd dosbarth C3, mae'n codi mater ynghylch p'un a yw'r dosbarth defnydd presennol, fel ag y mae'n ymwneud ag anheddau C3, yn ddiffygiol. Dylai Awdurdodau Lleol fedru rheoleiddio'r niferoedd sy'n symud o ddefnydd domestig i annomestig drwy ganiatáu 'newid defnydd' yn ffurfiol.

5.25 O ganlyniad, ystyrir na ddylid rhoi caniatâd i unrhyw eiddo preswyl presennol (nad oes ganddo ganiatâd cynllunio cyfreithlon i gael ei ddefnyddio er dibenion 'llety gwyliau tymor byr') i gael ei gofrestru fel 'busnes' a'i brisio am 'drethi annomestig'.

## 6.0 Y Sefyllfa Bresennol

- 6.1 Mae rhan allweddol o'r gwaith ymchwil yn ymwneud â choladu gwybodaeth sy'n ymwneud â'r data gwaelodol ynghylch nifer y llety gwyliau sy'n bodoli yng Ngwynedd, Caerdydd a Chymru. Mae hyn yn cynnwys casglu gwybodaeth mewn perthynas â llety gwyliau tymor byr, ynghyd ag ail gartrefi. Gall casglu gwybodaeth gywir mewn perthynas â nifer a lleoliad llety gwyliau fod yn anodd gan nad oes un ffynhonnell wybodaeth. Mae llety preifat sy'n cael ei osod ar sail ad hoc, fel arfer drwy wefannau megis Airbnb, yn llawer anoddach i'w cyfrif gan eu bod yn dod ar gael o bryd i'w gilydd ac fe roddir y gorau i'w defnyddio fel llety gwyliau heb unrhyw hysbysiad ffurfiol. Felly, mae'n anodd asesu difrifoldeb y sefyllfa, ac mae'n rhaid iddo fod yn seiliedig ar y wybodaeth orau sydd ar gael. Gwnaed cais i adrannau y Dreth Gyngor ymhob Awdurdod Lleol unigol yng Nghymru i dderbyn gwybodaeth ynghylch nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau hunanarlwyo yn Ardal eu Hawdurdod Lleol.
- 6.2 Mae pob Awdurdod wedi darparu'r wybodaeth a ganlyn:
- Nifer yr eiddo preswyl yn Ardal yr Awdurdod Lleol
  - Nifer yr ail gartrefi
  - Nifer yr unedau hunanarlwyo sy'n gymwys am drethi annomestig
- 6.3 Nid oedd gwybodaeth ar gael gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam. Mae'r data mewn perthynas â CBS Wrecsam ynghylch unedau hunanarlwyo yn seiliedig ar wybodaeth oedd ar gael gan Asiantaeth y Swyddfa Briso<sup>25</sup> drwy gynnal chwiliad uwch a defnyddio'r cod categori arbennig ar gyfer llety gwyliau hunanarlwyo (131). Ceir gwybodaeth am CBS Wrecsam mewn perthynas â nifer yr ail gartrefi yn ardal yr awdurdod o wefan Stats Wales<sup>26</sup>. Dylid nodi na ddylid ystyried ffigyrau Stats Wales fel gwybodaeth gywir gan eu bod yn seiliedig yn unig ar ragamcanion a ddarparwyd gan bob Awdurdod Lleol.
- 6.4 Mae data wedi ei ddarparu gan pob awdurdod o ran y nifer o ail gartrefi sydd o fewn ardal yr awdurdod. Yn unol â Deddf Tai (Cymru) 2014<sup>27</sup> diffinnir "ail gartref" fel cartref nad yw'n unig neu brif breswylfa i berson ac sydd wedi'i ddodrefnu'n sylweddol.
- 6.5 Yn ogystal, dylid nodi bod nifer y llety gwyliau hunanarlwyo sy'n gymwys i dalu trethi busnes annomestig yn cynnwys tai annedd preswyl sydd wedi trosglwyddo i dalu'r tariff trethi

---

25 [Asiantaeth y Swyddfa Briso - Cartrefi Gwyliau \(Hunan-arlwyo\), Trethi Busnes Annomestig \(Saesneg yn unig\)](#)

26 [Stats Cymru, Anheddau y Dreth Gyngor yn ôl awdurdod lleol](#)

27 [Deddf Tai \(Cymru\) 2014 \(Saesneg yn unig\)](#)

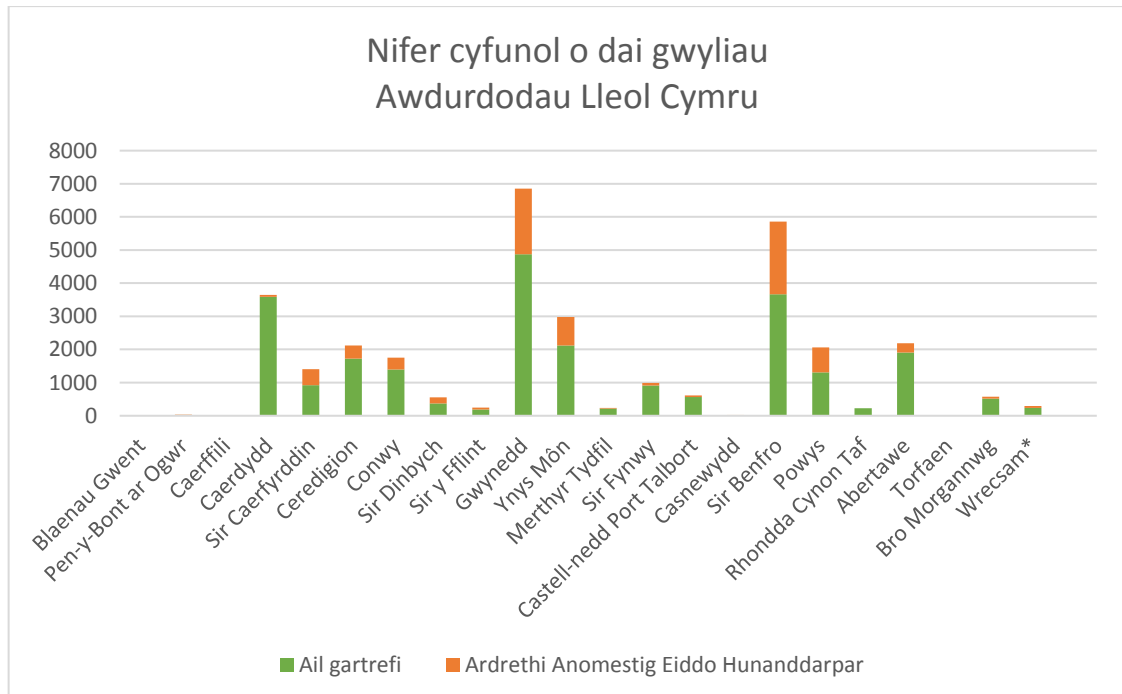
annomestig, ynghyd â llety gwyliau pwrpasol, h.y. y rhai sydd wedi cael caniatâd cynllunio fel llety gwyliau.

6.6 Mae'r tabl isod yn nodi gwybodaeth y Dreth Gyngor mewn perthynas â nifer y llety gwyliau o fewn ardaloedd yr astudiaeth achos yng Ngwynedd a Chaerdydd. Yn ogystal, darperir gwybodaeth mewn cyd-destun cenedlaethol:

	Gwynedd	Caerdydd	Cymru
<b>Nifer yr unedau preswyl</b>	61,645	159,193	988,418
<b>Nifer yr ail gartrefi</b>	4,873	3,588	18,547
<b>Cyfanswm llety gwyliau (unedau busnes annomestig)</b>	1,976	54	6,906
<b>Cyfanswm</b>	6,849	3,642	25453
<b>Canran gyfunol o gartrefi gwyliau</b>	10.76%	2.2%	2.56%

Tabl 2: Ffynhonnell wybodaeth - Y Dreth Gyngor, haf 2020

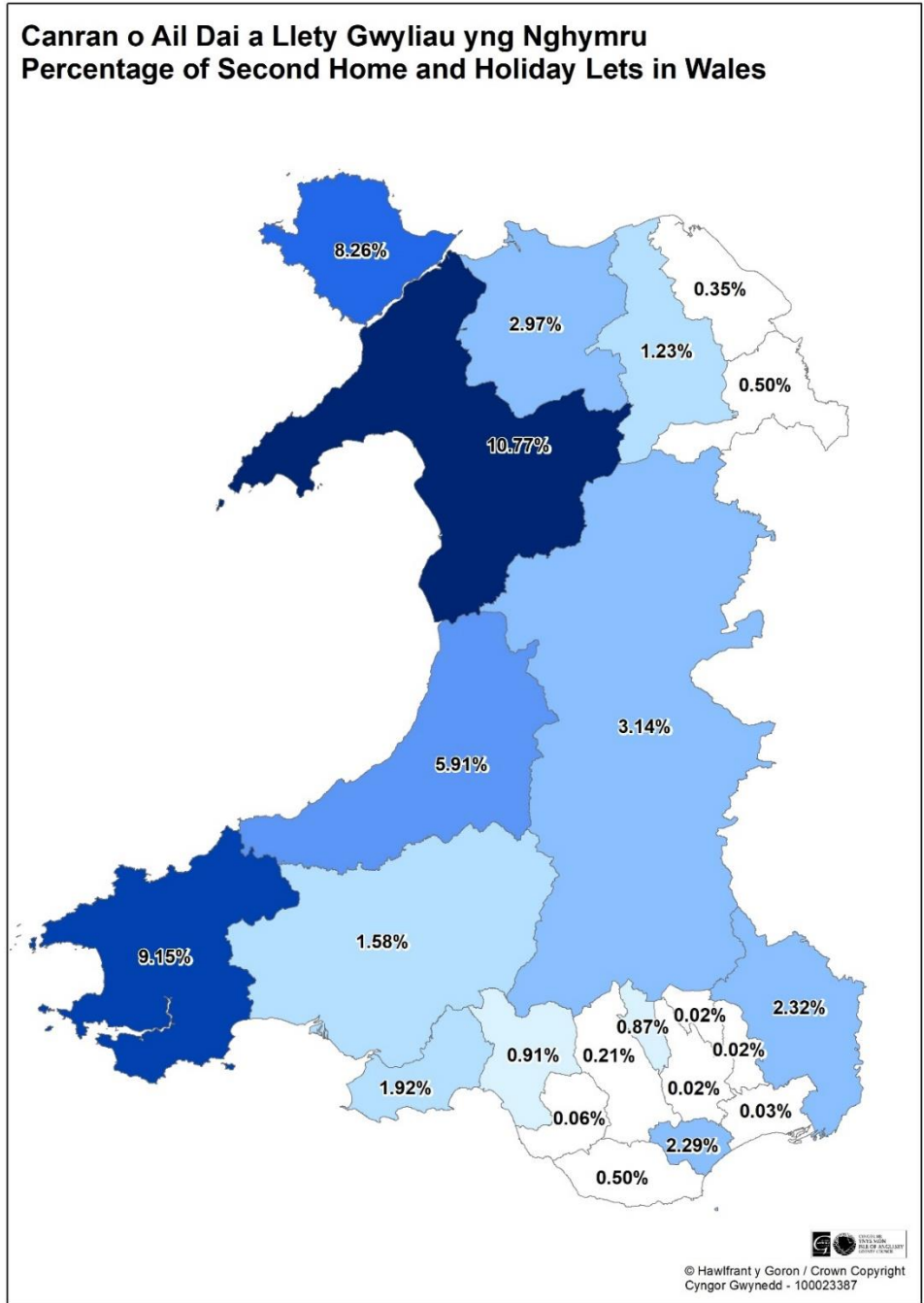
6.7 Mae'r siart a'r map a ganlyn yn rhoi ciplun gweledol o'r ddarpariaeth cartrefi gwyliau presennol yng Nghymru:-



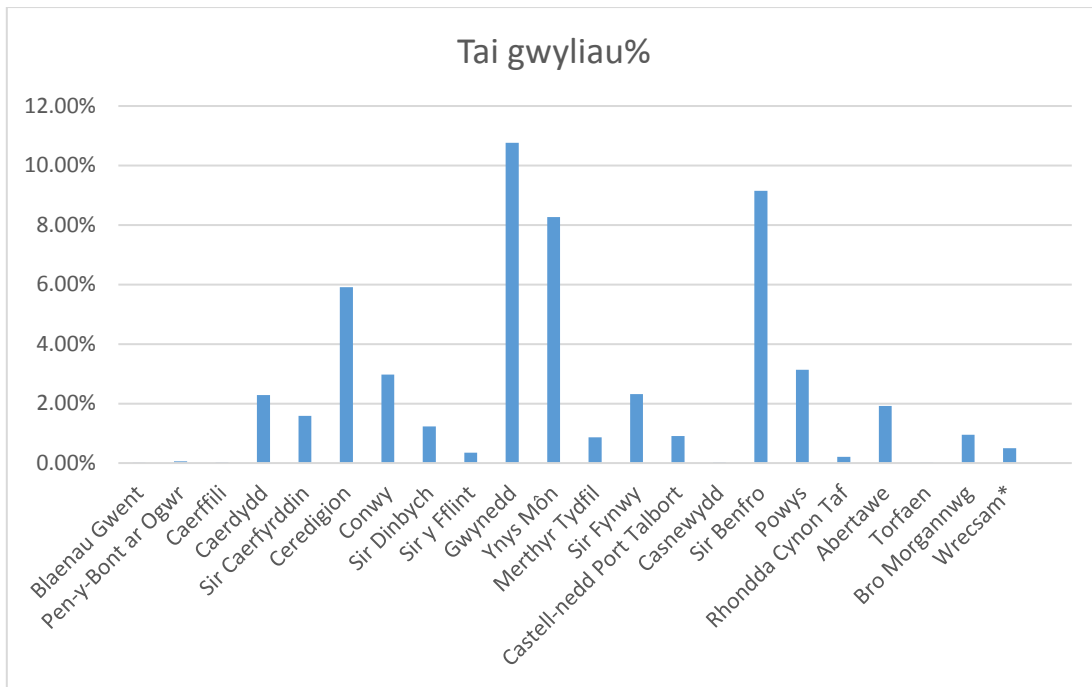
Siart 1: Ffynhonnell wybodaeth - Y Dreth Gyngor, haf 2020

6.8 Dengys y siart yn glir mai'r Awdurdodau Lleol yng Nghymru sydd â'r nifer uchaf o gartrefi gwyliau yw Gwynedd (6,849), Sir Benfro (5,857) a Chaerdydd (3,642). Nodir bod nifer yr eiddo ail gartrefi yn uchel yng Nghaerdydd; fodd bynnag, ni wyddys sawl eiddo sy'n eiddo gwag

wedi'u dodrefnu, yn hytrach nag ail gartrefi. Mae darparu gwybodaeth fel cyfran o'r stoc dai yn rhoi gwir adlewyrchiad o'r sefyllfa ar gyfer pob Awdurdod Lleol. Mae'r siart a'r map a ganlyn yn dangos yn glir mai awdurdodau arfordirol gwledig traddodiadol Gwynedd (10.76%), Sir Benfro (9.15%) ac Ynys Môn (8.26%) sydd â'r gyfran uchaf o gartrefi gwyliau:



Map 1: Y ddarpariaeth cartrefi gwyliau yng Nghymru



Siart 2: Ffynhonnell wybodaeth - Y Dreth Gyngor, haf 2020

- 6.9 Cynhaliwyd 'Arolwg Stoc Gwelyau' yn Ardal Awdurdod Lleol Gwynedd yn ddiweddar. Diben yr arolwg yw cyfrifo nifer y llety i dwristiaeth sydd ar gael i ymwelwyr yng Ngwynedd. Rhwng mis Mehefin 2018 a mis Chwefror 2019, bu i Wasanaeth Twristiaeth, Marchnata a Digwyddiadau Cyngor Gwynedd, mewn partneriaeth â Croeso Cymru, gynnal ymchwil sirol ar y ddarpariaeth llety i ymwelwyr oedd ar gael. Gwnaed hyn gan ddefnyddio gwybodaeth gan bartneriaid allweddol, e.e. cynllunio, trwyddedu, graddio, asiantaethau llety, ac ati, ynghyd ag ymchwil ar y rhyngwrwyd a chyfweliadau dros y ffôn.
- 6.10 Canfu'r 'Arolwg Stoc Gwelyau' bod cyfanswm o 2,424 o unedau llety gwyliau hunanarlwyo ar gael yn ystod cyfnod yr arolwg, a 745 o unedau ychwanegol yn cael eu hysbysebu ar AirBnB. Mae nifer yr unedau gwyliau tymor byr sydd ar gael ar blatfform AirBNB yn cynrychioli ciplun yn unig, o ran y llety a oedd ar gael mewn gwirionedd ar adeg cynnal yr arolwg. Cyfanswm nifer y llety gwyliau i'w gosod am gyfnod byr, yn ôl yr arolwg hwn, yw 3,169. Ni wyddys faint o'r unedau hyn sy'n anheddau preswyl sy'n cael eu defnyddio er dibenion gwyliau; efallai bod rhai o'r unedau wedi cael caniatâd cynllunio penodol fel llety gwyliau. Mae'r ffigur hefyd yn cynnwys bob math o unedau llety gwyliau, e.e. siales a charafanau. Roedd gwybodaeth gan yr adran Dreth Gyngor yn ymwneud â nifer yr eiddo sy'n talu'r Trethi Busnes Annomestig Hunanarlwyo ar gyfer yr un cyfnod (Gorffennaf 2018) yn dod i gyfanswm o 1,193. Mae'n glir nad yw nifer yr unedau sydd ar gael yn adlewyrchu'n llwyr nifer yr unedau a dalodd y trethi busnes annomestig yng Ngwynedd. Felly, gellir tybio bod rhai o'r llety gwyliau tymor byr naill ai'n atebol i dalu'r premiwm ail gartrefi neu i dalu'r Dreth Gyngor safonol.

- 6.11 Yn unol a'r diffiniad a ddefnyddir gan Treth Cyngor, yng Ngwynedd, ar hyn o bryd, mae 4,873 o unedau preswyl sy'n gymwys i dalu'r premiwm ail gartrefi. Mae'n anodd casglu gwybodaeth mewn perthynas â sawl eiddo preswyl o'r fath sydd naill ai'n cael eu gosod yn barhaol neu'n achlysurol ar sail gosodiadau gwyliau cyfnod byr masnachol. Byddai'r anghysonderau rhwng ffigyrau'r Dreth Gyngor a'r ffigyrau Ail Gartrefi yn awgrymu bod cyfran o'r ail gartrefi'n cael eu defnyddio fel llety gwyliau i'w gosod am gyfnod byr.
- 6.12 Mae'r dystiolaeth uchod yn profi bod casglu gwybodaeth gywir mewn perthynas â nifer y cartrefi gwyliau yn anodd gan nad yw'r farchnad cartrefi gwyliau yn cael ei rheoleiddio (gweler paragraff 6.1). Er yr ystyrir mai ffigyrau'r Dreth Gyngor yw'r ffynhonnell wybodaeth mwyaf cywir, nid ydynt yn gwbl ddibynadwy ac maent yn ddibynnol ar weithredwyr cartrefi gwyliau yn cymhwyso'r categori treth cyngor/trethi busnes annomestig cywir ar gyfer eu heiddo. Mae'r anghysonderau rhwng Arolwg Stoc Tai Gwynedd a ffigyrau'r Dreth Gyngor yn tynnu sylw at y broblem hon.

## 7.0 Tueddiadau diweddar

### Twf yn y llwyfannau i gyd-ddefnyddwyr

- 7.1 Mae tystiolaeth bod nifer y llety gwyliau tymor byr wedi cynyddu'n sylweddol dros y blynnyddoedd diweddar, yn benodol oherwydd datblygiad a thwf y gwasanaethau llety 'economi a rennir' neu 'i gyd-ddefnyddwyr'. Yn ei hanfod, mae'r llwyfannau ar-lein hyn yn darparu marchnadoedd sy'n cysylltu pobl sydd eisiau rhentu eu llety neu eu hystafelloedd sbâr gyda phobl sy'n edrych am lety tymor byr. Mae rhai llwyfannau poblogaidd i gyd-ddefnyddwyr yn cynnwys HomeAway, Booking.com ac AirBnB.
- 7.2 Fel y nodwyd eisoes yn adran 6, nid oes ffynhonnell ddata unigol, bendant ar osodiadau tymor byr. Mae hyn oherwydd natur amrywiol y sector, a all amrywio o lety masnachol i ymwelwyr, megis gwestai a llety gwely a brecwast, i unigolion yn gosod ystafelloedd sbâr drwy lwyfannau economi a rennir, a'r ffaith y gall darparwyr gynnig llety ar draws nifer o lwyfannau. Mae twf yn y llwyfannau i gyd-ddefnyddwyr yn cynrychioli her wrth goladu gwybodaeth, gad nad yw'r dulliau traddodiadol o gasglu data am ymwelwyr sy'n aros - megis arolygon ar ddeiliadaeth a stoc gwelyau - yn casglu gwybodaeth am y farchnad hon. Mae'n debygol bod hyn wedi arwain at fwllch cynyddol yn yr amcangyfrifon am gyfaint a gwerth twristiaeth.
- 7.3 Er mwyn mynd i'r afael â'r broblem, mae GTS (UK) Ltd, mewn partneriaeth â 12 awdurdod unedol yng Nghymru, wedi sefydlu astudiaeth beilot i greu methodoleg gadarn ar gyfer gwerthuso'r farchnad cyd-ddefnyddwyr a chreu amcangyfrifon o gyfaint a gwerth effaith y farchnad hon yng Nghymru. Mae'r astudiaeth yn darparu ffynhonnell ddefnyddiol o wybodaeth mewn perthynas â thwf y diwydiant yng Nghymru.<sup>28</sup>
- 7.4 Dyma'r ardaloedd sy'n cymryd rhan yn yr ardal astudiaeth beilot: Ynys Môn, Pen-y-bont ar Ogwr, Caerffili, Caerdydd, Caerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Gwynedd, Sir Fynwy, Sir Benfro, Powys a Bro Morgannwg. Mae pob un o'r Awdurdodau Lleol sy'n cymryd rhan wedi prynu data gan AirDNA. Mae'r cwmni hwn yn arbenigo mewn creu adroddiadau'r farchnad i Airbnb a HomeAway, gan ddarparu data misol ar ystod o amrywiaethau yn gynnwys rhestriadau ystafell a lle, archebion, deiliadaeth a chyfraddau dyddiol cyfartalog.
- 7.5 Mae'r siart isod (sy'n cynnwys pob math o lety sydd ar gael, er enghraifft, carafanau sefydlog, siales a thai annedd preswyl) yn darparu gwybodaeth mewn perthynas â rhestriadau am y lle cyfan, a'r tueddiadau o 2016 hyd nes 2019:

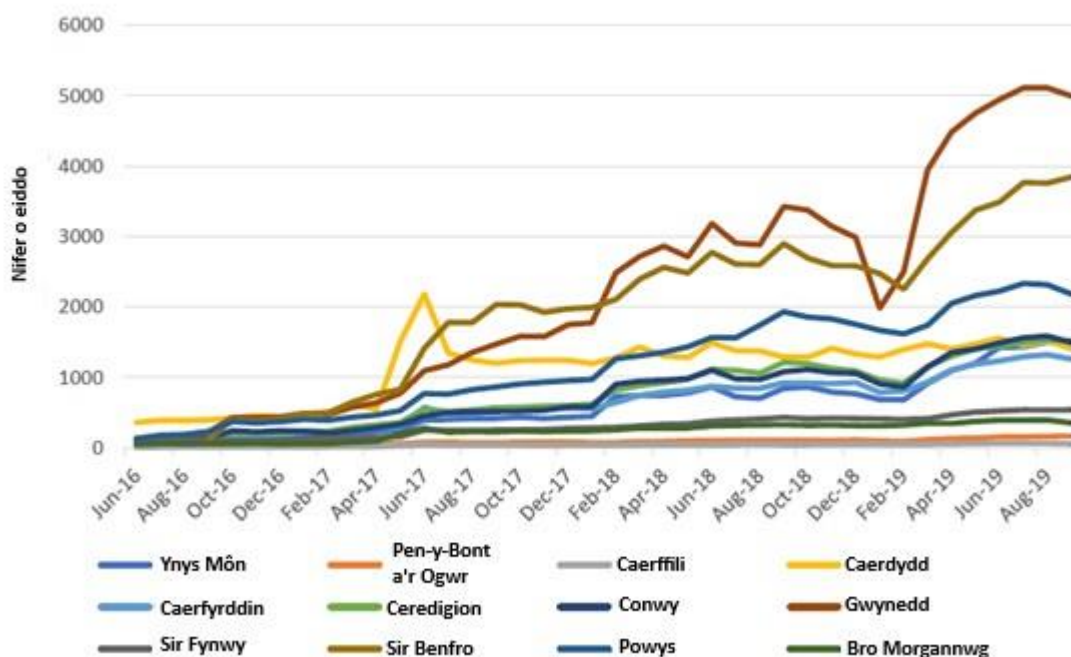
---

28

[Peer to peer accommodation in Wales: an interim review \(GTS\) \(Saesneg yn unig\)](#)

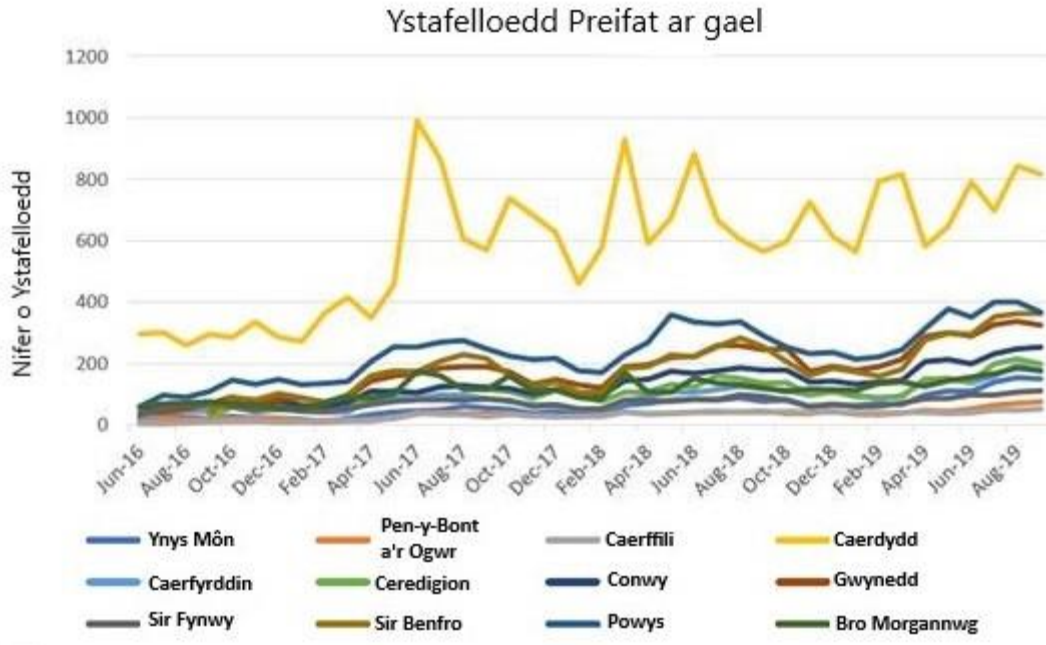


## Eiddo cyfan sydd ar gael



Siart 3: Ffynhonnell, *Peer to peer accommodation in Wales: an interim review (GTS)*

- 7.6 Mae'r siart yn amlygu y bu twf parhaus mewn rhestrïadau lle cyfan ers mis Rhagfyr 2018. Mae'r gyfradd dwf is ar gyfer Caerdydd yn dangos bod y ddinas wedi mabwysiadu Airbnb yn gynnar, gydag ardaloedd eraill yn dal i fyny dros amser. Mae'r cynnydd mewn rhestrïadau ar y siart hon ar gyfer Caerdydd ym mis Mehefin 2017 yn cyd-fynd â'r adeg y cynhaliwyd Rownd Derfynol Cynghrair Pencampwyr UEFA yn y ddinas.
- 7.7 Dangosir yn y siart uchod hefyd bod oddeutu 5,000 o unedau lle cyfan ar gael yng Ngwynedd ym mis Gorffennaf/Awst 2019, o gymharu ag oddeutu 1,500 yng Nghaerdydd. Mae'r siart hefyd yn dangos twf y sector yng Ngwynedd. Yn ôl AirDNA rhwng Ionawr 2017 a Medi 2019, roedd cynnydd o 915% yn nifer y rhestrïadau lle cyfan oedd ar gael, a chynnydd o 197% yn nifer y rhestrïadau ystafell breifat oedd ar gael, o gymharu â'r cyfartaledd ar draws ardal gyfan yr astudiaeth beilot o 555% a 99%.
- 7.8 Mae'r siart a ganlyn yn darparu trosolwg o'r rhestrïadau ystafell breifat oedd wedi eu harchebu yn ystod cyfnod yr astudiaeth. Mae rhestrïadau ystafell breifat wedi eu harchebu yn elfen llawer bwysicach o'r cynnig i gyd-ddefnyddwyr yn ardal Caerdydd o gymharu â llefydd eraill. Mae hyn yn debygol o gael ei briodoli i berchnogion tai yn cymryd mantais o'r incwm rhent y maent wedi llwyddo i'w gael wrth i ddigwyddiadau gael eu cynnal yn y ddinas a phan fo'r galw am lety yn uchel.



Siart 4: Ffynhonnell, *Peer to peer accommodation in Wales: an interim review (GTS)*

### Cymhariaeth gyffredinol mewn ffigyrau

7.9 Mae'r tabl isod yn dangos y ffigyrau mewn perthynas â nifer cyfun yr ail gartrefi a'r llety gwyliau ar gyfer y 30 mlynedd diwethaf ar sail cofnodion Treth Cyngor. Mae data ar gyfer 1991 a 2001 wedi'u gyrchu o astudiaeth 'Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Cynllunio Defnydd Tir' gan Lywodraeth Cymru. Mae'n amlwg y bu lleihad yn nifer y cartrefi gwyliau yng Nghymru rhwng 1991 a 2001. Mae'r Astudiaeth yn datgan bod 1991 yn cynrychioli anterth yn y farchnad dai genedlaethol ac anterth cyfatebol yn nifer y cartrefi gwyliau. Yna, bu lleihad yn nifer eiddo o'r fath dros gyfnod o 10 mlynedd hyd at 2001.

7.10 Mae data ar gyfer 2020 yn seiliedig ar wybodaeth a ddarperir gan Adran Treth Cyngor bob Awdurdod Lleol yng Nghymru.

#### Cymru

	1991	%	2001	%	2020	%
<b>Nifer Safonol</b>	18,800	1.58	16,800	1.31	32,692	2.24

Tabl 3: Ffynhonnell wybodaeth - '[Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Cynllunio Defnydd Tir](#)' a Threth Cyngor Awdurdod Lleol

#### Gwynedd

	1991	%	2001	%	2020	%
<b>Nifer Safonol</b>	5704	10.45	4415	7.78%	6,849	10.77%

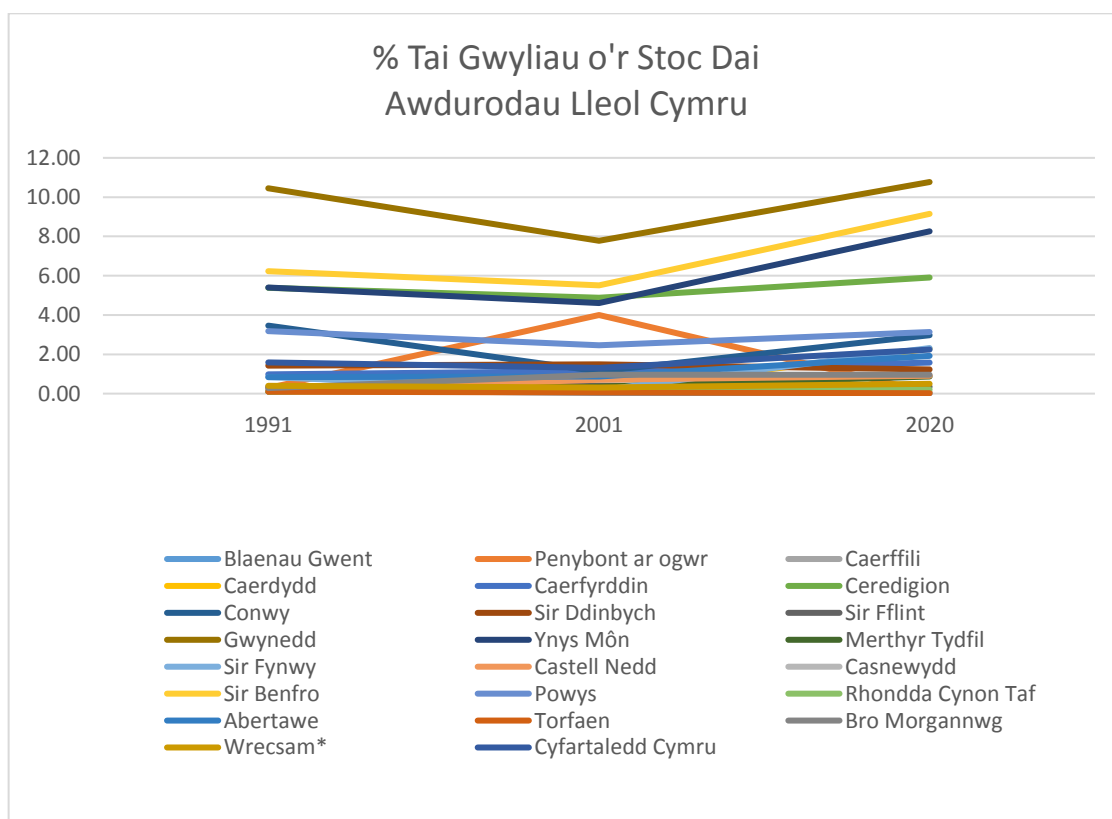
Tabl 4: Ffynhonnell wybodaeth - '[Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Cynllunio Defnydd Tir](#)' a Threth Cyngor Gwynedd

**Caerdydd**

	1991	%	2001	%	2020	%
<b>Nifer Safonol</b>	128	0.11%	150	0.12	3,642	2.29%

Tabl 5: Ffynhonnell wybodaeth - '[Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Cynllunio Defnydd Tir](#)' a Threth Cyngor, Cyngor Caerdydd

7.11 Mae'r siart a ganlyn yn darparu trosolwg o'r modd y mae nifer yr unedau llety gwyliau wedi newid dros y 30 mlynedd diwethaf ymhob Awdurdod Lleol. Mae'r siart yn dangos cwmp cyffredinol ledled y sir rhwng 1991 a 2001 gyda chynnydd graddol rhwng 2001 a 2020, gyda'r niferoedd erbyn 2020 yn uwch na'r niferoedd yn 1991:

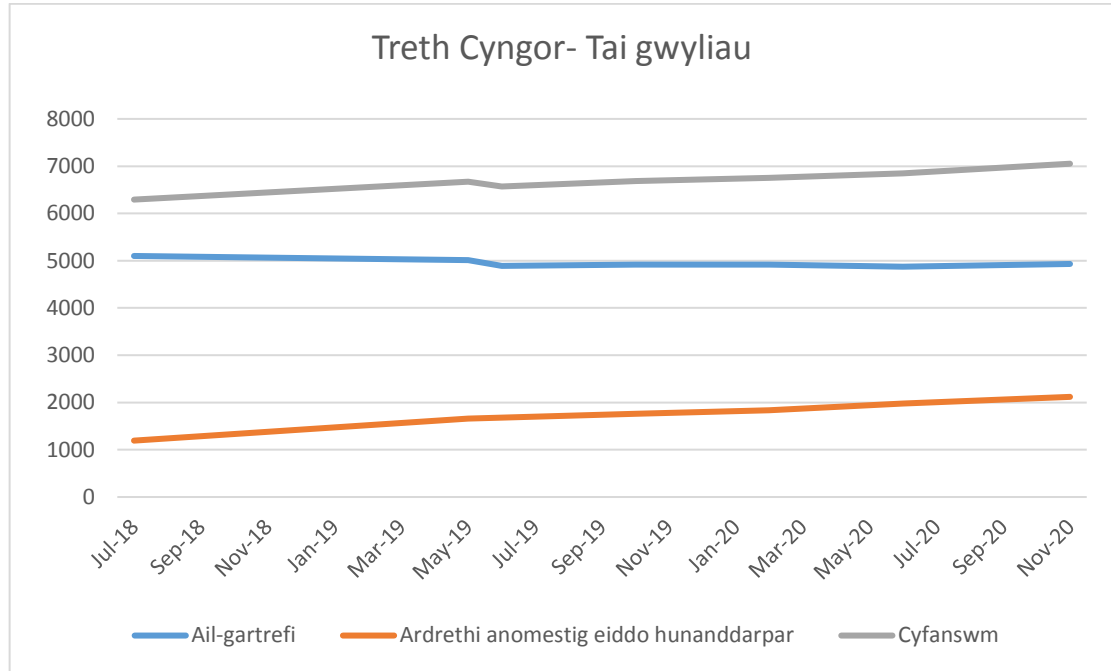


Siart 5: '[Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Cynllunio Defnydd Tir](#)' a Threth Cyngor Awdurdod Lleol

**Lleihau Ail Gartrefi**

7.12 Yng Ngwynedd, ers cyflwyno premiwm treth cyngor ar ail gartrefi yn 2018 a chyflwyno'r cynllun rhyddhad treth i unedau llety gwyliau hunanarlwyo cymwys sy'n talu'r cyfraddau trethi

annomestig, mae nifer yr ail gartrefi wedi lleihau'n raddol gyda nifer yr eiddo sy'n talu cyfraddau treth annomestig yn cynyddu'n raddol, fel mae'r siart isod yn ei ddangos:



Siart 6: Tueddiad Cyngor Treth Gwynedd ers 2018

7.13 Awgryma'r siart bod perchnogion ail gartrefi yn raddol drosglwyddo i dalu'r cyfraddau busnes annomestig. Mae'r premiwm ar ail gartrefi ynghyd â'r cyfraddau rhyddhad busnes sydd ar gael ar gyfer llety gwyliau hunanarlwyo yn golygu ei bod yn fanteisiol yn ariannol i berchnogion ail gartrefi wneud hynny. Er mwyn bod yn gymwys am gyfraddau busnes annomestig, rhaid darparu tystiolaeth bod yr eiddo ar gael i'w osod am o leiaf 140 diwrnod o'r flwyddyn ac wedi cael ei osod am o leiaf 70 diwrnod. Felly, mae'r tueddiad a ddangosir yn y siart uchod yn atgyfnerthu'r rhagdybiaeth bod cyfran o ail gartrefi naill ai ar osod yn achlysurol neu'n barhaol ar sail fasnachol fel llety gwyliau tymor byr.

### Treth Trafodiadau Tir

7.14 Dangosydd arall o dueddiadau cyfredol yn y farchnad dai gwyliau yw gwybodaeth am Dreth Trafodiadau Tir (TTT). Mae Treth Trafodiadau Tir (TTT)<sup>29</sup> yn dreth a delir wrth brynu eiddo preswyl neu ddarn o dir yng Nghymru. Ar hyn o bryd yng Nghymru, ni fydd TTT yn cael ei ychwanegu hyd nes 31 Mawrth 2021 ar gyfer eiddo sy'n costio hyd at £250,000. Bydd eiddo

<sup>29</sup> [Treth Trafodiadau Tir, Llywodraeth Cymru](#)

sy'n costio mwy na £250,000 yn destun TTT. Bydd TTT Cyfradd Uwch yn cael ei ychwanegu o dan yr amgylchiadau a ganlyn:

- bod yr eiddo preswyl yn costio mwy na £40,000 a
- bod yr unigolyn sy'n prynu'r eiddo eisoes yn berchen ar un eiddo neu fwy.

7.15 Felly, gall nifer o ffactorau olygu bod trafodyn preswyl yn destun cyfraddau uwch. Mae'r rhain yn cynnwys:

- prynu eiddo prynu i osod
- prynu ail gartref neu gartref gwyliau
- prynu eiddo newydd wrth geisio gwerthu eiddo presennol
- cwmnïau megis darparwyr tai cymdeithasol yn prynu eiddo

7.16 Yn ystod blwyddyn ariannol Ebrill 2019 hyd nes Mawrth 2020, roedd 38% o holl werthiannau preswyl Gwynedd yn talu TTT Cyfradd Uwch. Y ffigwr ar gyfer Caerdydd oedd 27%, gyda chyfartaledd Cymru yn 25%. Mae'r tabl a ganlyn yn darparu gwybodaeth am y pum Awdurdod Lleol sydd wedi sgorio uchaf yng Nghymru lle'r oedd TTT Cyfradd Uwch yn cael ei ychwanegu fel canran o holl drafodion preswyl:

	2018 - 2019 <sup>30</sup>	2019 - 2020 <sup>31</sup>
<b>Gwynedd</b>	37%	38%
<b>Ynys Môn</b>	33%	36%
<b>Abertawe</b>	28%	30%
<b>Sir Benfro</b>	26%	29%
<b>Conwy</b>	26%	28%

Tabl 6: Ystadegau Treth Trafodiadau Tir 2018 a 2019 (Llywodraeth Cymru)

7.17 Er mai ar gyfer dibenion prynu i osod fydd cyfran o'r eiddo sydd wedi bod yn destun TTT Cyfradd Uwch (yn enwedig ar gyfer Abertawe, gyda thwf yn y Brifysgol a mentrau adfywio economaidd eraill), mae'n debygol mai ar gyfer dibenion ail gartrefi fu cyfran uchel o'r unedau preswyl o fewn ardaloedd perchnogaeth ail gartrefi poblogaidd traddodiadol (h.y. Gwynedd, Ynys Môn, Sir Benfro a Chonwy), sydd yn anochel yn cael effaith ar argaeledd tai parhaol o fewn ardal yr Awdurdod Leol, ac felly ar y fforddiadwyedd.

<sup>30</sup> [Datganiad ystadegol: Ystadegau'r dreth trafodiadau tir, Ebrill 2018 i Mawrth 2019](#)

<sup>31</sup> [Datganiad ystadegol: Ystadegau'r dreth trafodiadau tir, Ebrill 2019 i Mawrth 2020](#)

## **8.0 Effaith Cartrefi Gwyliau**

8.1 Mae'r adran hon o'r adroddiad yn ceisio adnabod pa effeithiau, os o gwbl, y gall cartrefi gwyliau ei gael ar gymunedau. Wrth ystyried yr effaith y mae lefelau uchel/crynodiad o berchnogaeth tai gwyliau yn ei chael ar gymunedau lleol, mae'n bwysig ystyried effaith llety gwyliau hunanarlwyo (gan gynnwys rhai pwrpasol) ynghyd ag ail gartrefi. Mae materion sy'n gysylltiedig ag effaith ail gartrefi ar gymunedau yn aml yn cyfateb i faterion sy'n gysylltiedig â llety gwyliau hunanarlwyo, er enghraifft:-

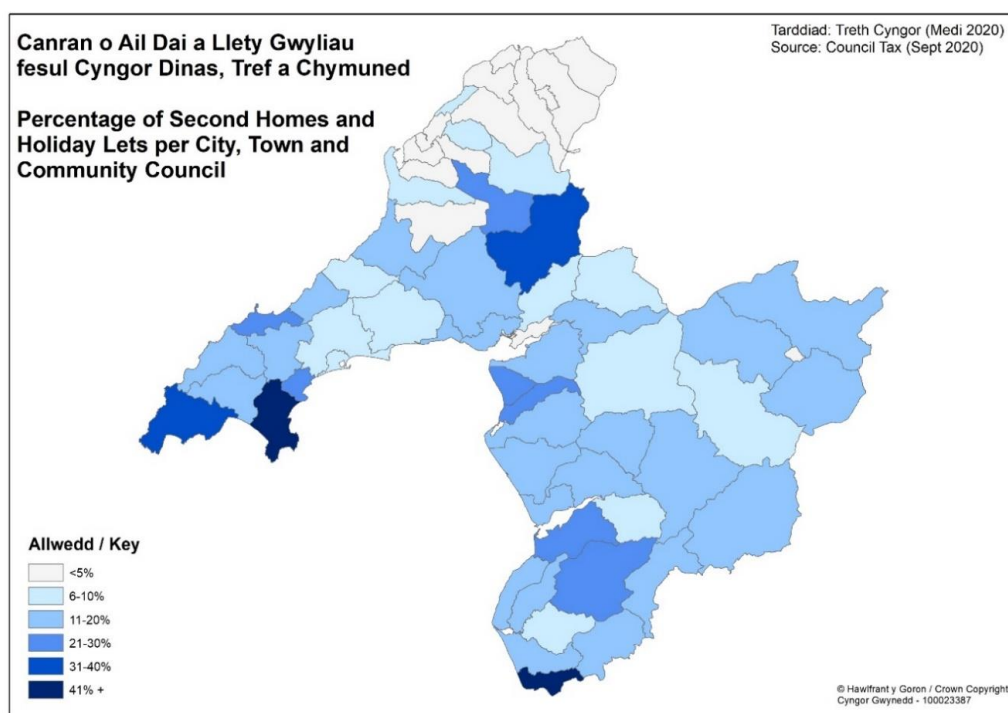
- Diffyg cyflenwad o dai er mwyn cwrdd â'r angen lleol;
- Effaith ar wasanaethau lleol, mwynderau trigolion lleol a'r gymuned;
- Diffyg poblogaeth segur er mwyn cynnal a chefnogi cyfleusterau
- cymunedol lleol;
- Cyfleoedd gwaith tymhorol

### **Gwynedd**

8.2 Mae cymunedau gwledig ledled Cymru yn wynebu nifer o heriau, yn amrywio o allfudiad pobl ifanc a mewnfudiad pobl hŷn sy'n arwain at boblogaeth sy'n heneiddio, galw am dai fforddiadwy, a chau gwasanaethau a chyfleusterau gwledig, i enwi dim ond rhai. Mae'r adran hon o'r adroddiad yn ceisio canfod p'un ai'r cynnydd ym mherchnogaeth cartrefi gwyliau yw'r rheswm dros rhai o'r problemau hyn, a ydyw'n gwaethygu'r sefyllfa (ynghyd â materion eraill) neu a ydyw'n cael unrhyw effaith o gwbl ar y cymunedau hyn.

8.3 Dengys y map isod ddsraniad cartrefi gwyliau ledled sir Gwynedd. Mae'n dangos bod modd dod o hyd i lefelau uchaf perchnogaeth cartrefi gwyliau ar hyd yr arfordir ynghyd â rhannau o Barc Cenedlaethol Eryri.

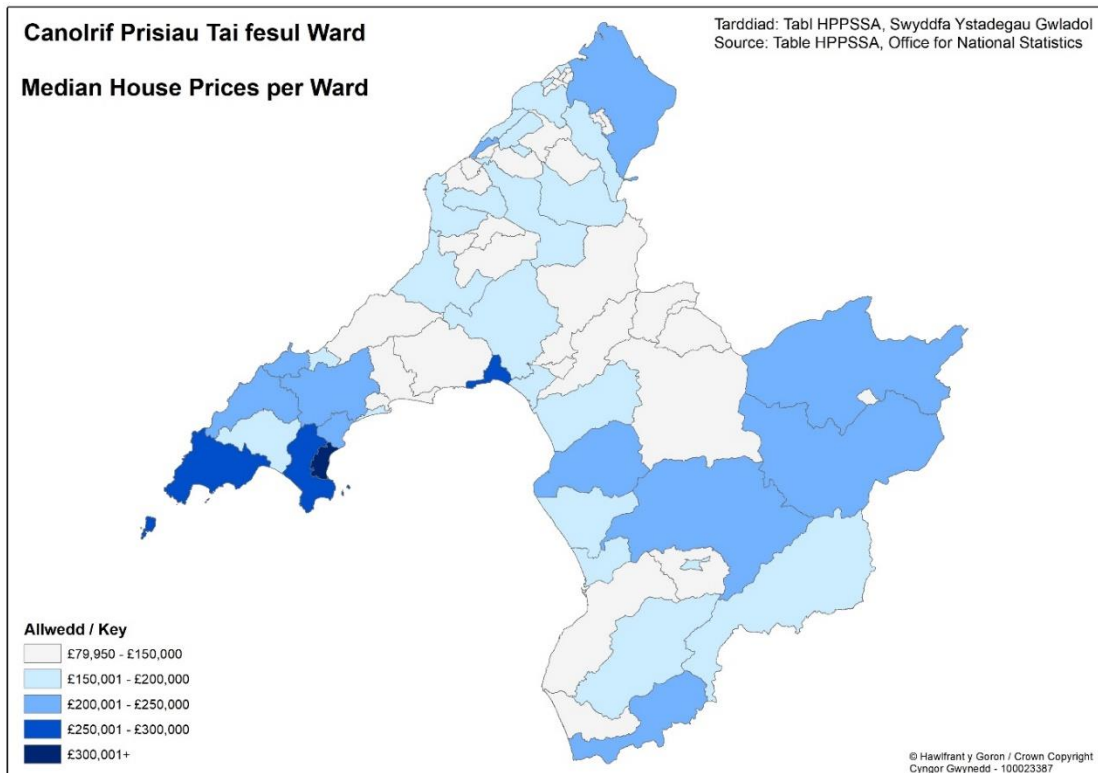
8.4 Fodd bynnag, nodir bod yr wybodaeth wedi'i fapio ar sail ardaloedd cyngor dinas, tref a chymuned ac efallai nad yw hynny'n adlewyrchu'r gwir sefyllfa ac yn cuddio gwir natur y problem, gan fod gan rai aneddiadau o fewn yr ardaloedd hyn lefelau llawer uwch o berchnogaeth cartrefi gwyliau nag eraill.



Map 2: Dosbarthiad cartrefi gwyliau yng Ngwynedd

### Effaith ar Brisiau Tai a Fforddiadwyedd

- 8.5 Yn gyfunol mae economïau gwledig cyflog isel, cyfyngiadau ar gyflenwad o dai newydd a galw allanol am dai oll yn ffactorau, sy'n codi prisiau tai ac yn rhoi nifer o bobl leol dan anfantais yn y marchnadoedd tai gwledig. Dengys y map isod bris canolrif tai fesul ward yng Ngwynedd.

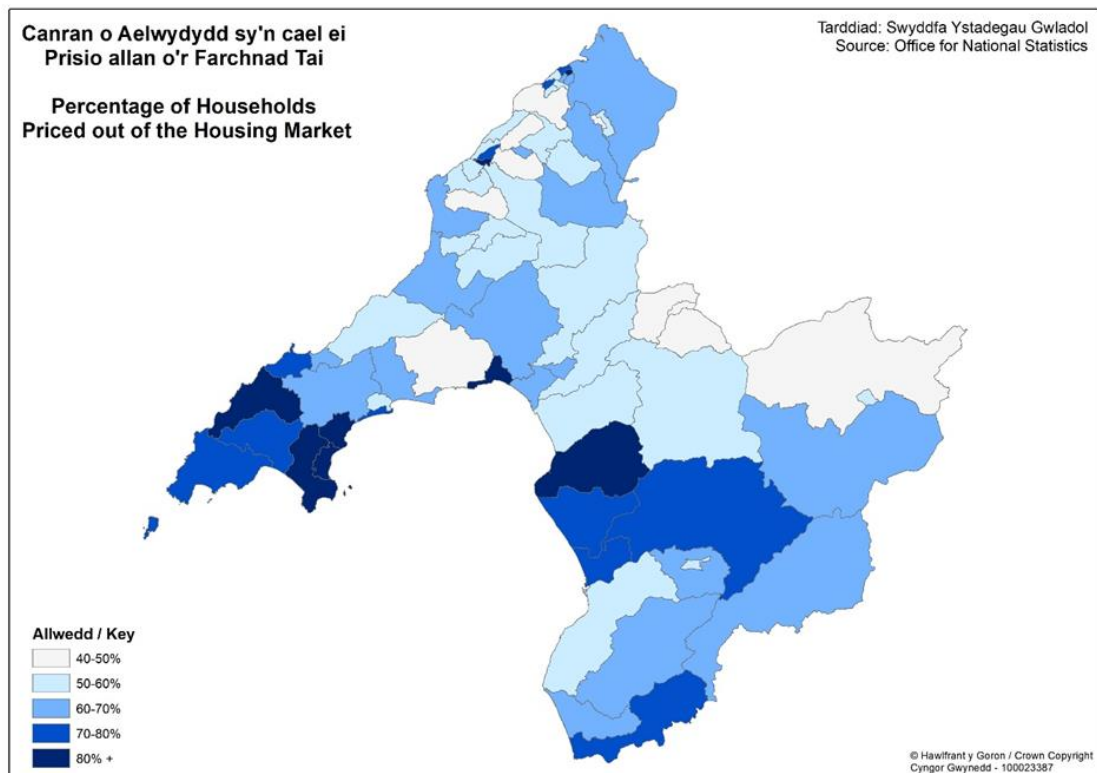


Map 3: Pris Canolrif Tai fesul Ward yng Ngwynedd.

- 8.6 Y pris canolrif tai ar gyfer Gwynedd gyfan ym mis Medi 2019 oedd £155,000. Mae'r map yn dangos yn glir bod prisiau tai yn uwch na chyfartaledd y sir yn yr ardaloedd gyda lefelau uwch o berchnogaeth cartrefi gwyliau.
- 8.7 Ni wnaeth adroddiad Llywodraeth Cymru 'Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Cynllunio Defnydd Tir'<sup>32</sup> adnabod patrwm clir rhwng lleoliad cartrefi gwyliau a phrisiau tai, yn hytrach roedd tystiolaeth yn awgrymu mai prif yrrwr y galw am dai ac, o ganlyniad, prisiau tai anfforddiadwy, yw mudo o ardaloedd trefol i ardaloedd gwledig yn barhaol. Er nad yw'r adroddiad hwn yn dadlau yn erbyn y canfyddiadau, mae'r map yn dangos cydberthynas glir rhwng y ddau, felly gellir dadlau, yn enwedig gyda rhai ardaloedd yn y sir yn profi perchnogaeth cartrefi gwyliau o fwy na 40%, bod perchnogaeth cartrefi gwyliau yn cyfrannu at gyfartaledd prisiau tai llawer uwch. Mater arall, na sonnir amdano yn adroddiad Llywodraeth Cymru, yw y gall pobl sy'n mudo/ymddeol i'r ardal fod yn symud i ail gartref y gallant fod wedi'i brynu cyn ymddeol.
- 8.8 Ond gellir dadlau hefyd bod y rheini sydd eisieu prynu cartref gwyliau mewn cymunedau gwledig fod yn cystadlu gyda phobl ddigon cyfoethog i ymddeol neu adleoli i'r aneddiadau hyn, a'u bod yn gwaethygu'r broblem ac yn gwthio prisiau tai yn uwch fyth.



- 8.9 Heb os nac oni bai, mae'r galw uchel am gartrefi gwyliau (neu gartrefi ymddeol) yn effeithio ar allu pobl leol ar gyflogau is i brynu tai yn yr ardaloedd hyn. Y pris canolrif tai ar gyfer Gwynedd (2019) oedd £155,000, a gydag incwm cyfartalog o £26,191, y gymhareb incwm i fforddiadwyedd pris tai yn y sir yw 5.9:1. Mae hyn yn golygu ar gyfartaledd bod 59.6% o bobl leol wedi cael eu prasio allan o'r farchnad dai.
- 8.10 Mae'r ystadegyn hwn yn cynyddu'n sylweddol yn y wardiau lle mae niferoedd uwch o gartrefi gwyliau. Er enghraifft, yn ward Abersoch lle mai cartrefi gwyliau yw 46.36% o'r tai yn ardal y cyngor cymuned, y pris canolrif cyfartalog ar gyfer tŷ yw £365,275. Gydag incwm cyfartalog aelwydydd yn £34,133, mae'r gymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd yn yr ardal bron yn ddwbl cyfartaledd y sir ar 10.7:1, ac mae'n golygu bod 91.6% o'r bobl leol wedi cael eu prasio allan o'r farchnad. Mae'r map isod yn dangos canran yr aelwydydd sydd wedi cael eu prasio allan o'r farchnad dai fesul ward.



Map 4: Canran yr Aelwydydd wedi cael eu Prasio Allan o'r Farchnad Dai yng Ngwynedd

- 8.11 Mae'r map yn dangos bod y gymhareb fforddiadwyedd yn llawer uwch yn yr ardaloedd gwledig ac arfordirol mwy dymunol sy'n cydfynd a'r patrwm a ddangosir ym map 1, sy'n dangos dosbarthiad cartrefi gwyliau.
- 8.12 Mae'r tabl isod yn dangos y pum ward uchaf lle mae cymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd ar ei uchaf. Mae pedwar ward allan o bump wedi'u lleoli ym Mhen Llŷn, lle mae perchnogaeth cartrefi gwyliau yn uchel. Y pumed ward yw Pablig, Caernarfon, lle mae'r gymhareb yn uchel

gan fod y ward yn cynnwys ardaloedd difreintiedig lle mae cyflogau'n is na chyfartaledd y sir. Mae datblygiadau tai preifat ym Mheblig hefyd wedi codi prisiau tai.

Ward	Pris Canolrif Tŷ	Incwm Canolrif yr Aelwyd	Cymhareb Fforddiadwyedd	% wedi cael eu prisio allan o'r farchnad
Abersoch	£365,275	£34,133	10.7:1	91.6
Aberdaron	£293,625	£27,525	10.7:1	79
Llanengan	£298,500	£29,679	10.1:1	90.2
Pebblig	£199,995	£19,923	10.0:1	87.7
Llanbedrog	£235,750	£25,914	9.1:1	83.8

Tabl 7: Y 5 Ward uchaf - Cymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd yng Ngwynedd

### Effaith ar wasanaethau gwledig

- 8.13 Un o brif effeithiau prynu eiddo fel ail gartref neu fel llety gwyliau i'w osod, yn syml, yw nad yw'r eiddo hwn bellach ar gael er defnydd gan breswylwyr parhaol. Lle ceir niferoedd uchel o gartrefi gwyliau, gall hyn olygu llai o deuluoedd yn y pentref drwy gydol y flwyddyn i ddefnyddio gwasanaethau megis ysgolion, bysiau, swyddfeydd post, ac efallai bod eu hyfywdra yn cael ei fygwth oherwydd defnydd isel. Efallai y bydd busnesau sy'n darparu gwasanaeth i bobl leol yn cael eu newid am fusnesau sydd wedi'u hanelu at y boblogaeth dibreswyl/twristaidd ac, ynghyd â thai sy'n sefyll yn wag am lawer o'r flwyddyn, gall hyn danseilio cynaliadwyedd y gymuned.
- 8.14 Er nad oes ffigur pendant ar pryd mae lefel y cartrefi gwyliau yn effeithio ar gynaliadwyedd cymuned, fel rhan o'u sail tystiolaeth ar gyfer polisiau tai eu Cynllun Datblygu Lleol, mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd wedi cyfeirio at ddau adroddiad sy'n mynd i'r afael â'r mater. Y cyntaf yw *'Housing: An Effective Way to Sustain our Rural Communities'* lle mae'n datgan *'the percentage of holiday homes should not be more than 20 per cent as this appears to affect the sustainability of any village.'* Mae'r ail adroddiad, *'The Cumbria Housing Strategy 2006/2011'* yn mynd gam ymhellach drwy ei 'Ddangosyddion Cydbwysedd', gan awgrymu na ddylai'r ganran fod yn fwy na 10 y cant.<sup>33</sup> Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn defnyddio'r wybodaeth hon fel canllaw wrth archwilio'r effeithiau y mae ail gartrefi yn eu cael ar gynaliadwyedd unrhyw gymuned.

<sup>33</sup> [Review of Second Home Data and Assessment of the Effects Second Homes are Having on Rural Communities \(Saesneg yn unig\)](#)

8.15 Defnyddiwyd yr adroddiadau hyn fel tystiolaeth i lunio Polisi CS187<sup>34</sup> o Strategaeth Graidd Rhan Un Cynllun Lleol Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd, sy'n ceisio cynorthwyo i wneud iawn am yr anghydbwyseddau sydd yn y farchnad dai leol drwy ganiatáu aneddiadau newydd lle maent yn cyfrannu at gwrdd ag angen lleol angen fforddiadwyedd sydd wedi'i adnabod. Ym mhob achos, datgan y polisi y bydd pob tŷ newydd yn cael ei gyfyngu i fod yn brif breswylfa'r person.

8.16 Mae'r tabl isod yn amlygu'r ardaloedd cyngor dinas, tref a chymuned yng Ngwynedd a fyddai uwchben y trothwyon hyn pe byddem yn defnyddio'r un egwyddor fel canllaw wrth archwilio'r effeithiau y mae cartrefi gwyliau yn eu cael ar gymunedau. Byddai 36 allan o 64 Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn cyrraedd y trothwy 10%, lle byddai 12 allan o 64 o Gymunedau Cymuned/Tref a Dinas yn cyrraedd y trothwy 20%.

Cyngor Tref, Dinas neu Gymuned	Nifer y Tai a'r Unedau Gosod Gwyliau	Nifer y Cartrefi Gwyliau	% y cartrefi gwyliau sy'n effeithio ar gynaliadwyedd unrhyw anheddiad	
			10%	20%
Aberdaron	601	189 (31.45%)	✓	✓
Aber	120	5 (4.17%)		
Aberdyfi	986	427 (43.31%)	✓	✓
Abermaw	1438	243 (16.89%)	✓	✓
Arthog	744	166 (22.31%)	✓	✓
Bala	1043	41 (3.93%)		
Bangor	6376	95 (1.49%)		
Beddgelert	368	125 (33.97%)	✓	✓
Bethesda	2215	52 (2.35%)		
Betws Garmon	151	35 (23.18%)	✓	✓
Bontnewydd	482	19 (3.94%)		
Botwnnog	486	63 (12.96%)	✓	
Brithdir & Llanfachraeth	435	78 (17.93%)	✓	
Bryncrug	380	31 (8.16%)		
Buan	236	36 (15.25%)	✓	
Caernarfon	4717	65 (1.38%)		
Clynnog	515	75 (14.78%)	✓	
Corris	379	56 (14.78%)	✓	
Cricieth	1021	162 (15.87%)	✓	
Dolbenmaen	685	101 (14.74%)	✓	
Dolgellau	1541	149 (9.67%)		
Dyffryn Ardudwy	907	121 (13.34%)	✓	

<sup>34</sup> [Cynllun Lleol Ardal y Llynnoedd \(Saesneg yn unig\)](#)

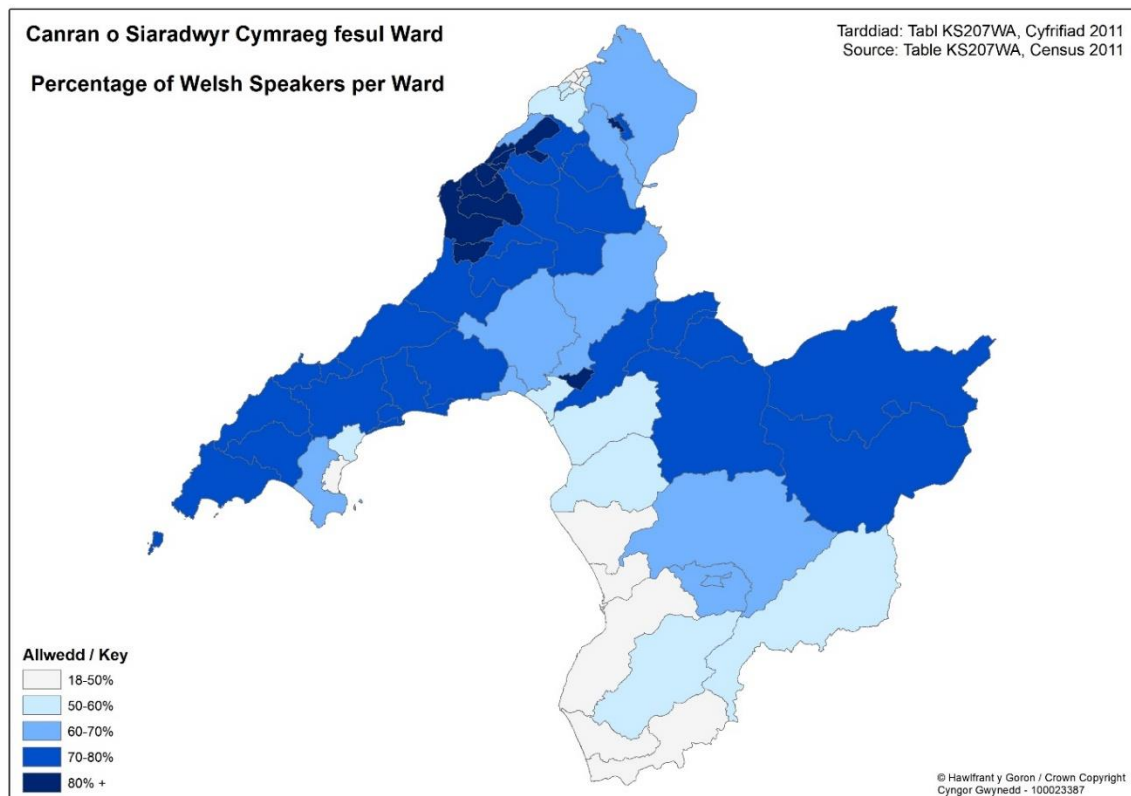
Cyngor Tref, Dinas neu Gymuned	Nifer y Tai a'r Unedau Gosod Gwyliau	Nifer y Cartrefi Gwyliau	% y cartrefi gwyliau sy'n effeithio ar gynaliadwyedd unrhyw anheddiad	
			10%	20%
Ffestiniog	2634	251 (9.53%)		
Harlech	918	190 (20.70%)	✓	✓
Llanaelhaearn	567	51 (8.99%)		
Llanbedr	366	66 (18.03%)	✓	
Llanbedrog	740	197 (26.62%)	✓	✓
Llanberis	1011	64 (6.33%)		
Llanddeiniolen	2233	71 (3.18%)		
Llandderfel	537	57 (10.61%)	✓	
Llandwrog	1249	66 (5.28%)		
Llandygai	1114	34 (3.14%)		
Llanegryn	174	22 (12.64%)	✓	
Llanelltyd	297	52 (17.51%)	✓	
Llanengan	1784	827 (46.36%)	✓	✓
Llanfair	324	89 (27.14%)	✓	✓
Llanfihangel y Pennant	249	70 (28.11%)	✓	✓
Llanfrothen	249	24 (9.64%)		
Llangelynin	413	71 (17.19%)	✓	
Llangywer	132	18 (13.64%)	✓	
Llanllechid	366	13 (3.55%)		
Llanllyfni	1999	75 (3.75%)		
Llannor	1035	62 (5.99%)		
Llanrug	1417	73 (5.15%)		
Llanuwchllyn	333	29 (8.71%)		
Llanwnda	708	26 (2.86%)		
Llanycil	205	22 (10.73%)	✓	
Llanystumdwy	967	93 (9.62%)		
Maentwrog	346	59 (17.05%)	✓	
Mawddwy	386	61 (15.80%)	✓	
Nefyn	1617	364 (22.51%)	✓	✓
Pennal	261	52 (19.92%)	✓	
Penrhyndeudraeth	1001	49 (4.90%)		
Pentir	1366	33 (2.42%)		
Pistyll	305	59 (19.34%)	✓	
Porthmadog	2473	447 (18.08%)	✓	
Pwllheli	2152	129 (5.99%)		
Talsarnau	365	68 (18.63%)	✓	
Trawsfynydd	801	69 (8.94%)		
Tudweiliog	482	84 (17.43%)	✓	
Tywyn	1989	258 (12.97%)	✓	
Waunfawr	685	31 (4.50%)		
Y Felinheli	1273	119 (9.35%)		
Y Ganllwyd	97	19 (19.59%)	✓	

Tabl 8: Wardiau gyda 10% a 20% o gartrefi gwyliau

8.17 Dros y blynyddoedd, mae nifer o ysgolion yng Ngwynedd wedi cau o ganlyniad i leihad yn nifer y disgyblion. Caeodd Aberdyfi (lle mai 46.36% yw canran y cartrefi gwyliau yn y gymuned) yn 2010. Mae ysgolion gwledig eraill mewn perygl o gau ar hyn o bryd, megis Ysgol Gynradd Abersoch. Mae gan yr ysgol gapasiti ar gyfer 34 o ddisgyblion ac, yn y gorffennol, mae wedi cael nifer sefydlog o oddeutu 20 o ddisgyblion ond, yn ddiweddar, mae'r ffigwr hwn wedi lleihau. Yn 2019, dim ond naw disgybl oedd yn yr ysgol.

### Effaith ar yr Iaith Gymraeg

8.18 Yn ôl Cyfrifiad 2011, mae 65.4% o drigolion Gwynedd yn siaradwyr Cymraeg. Mae nifer y siaradwyr Cymraeg yn amrywio'n fawr, gyda'r ganran uchaf yn Llanrug, sef 87.8% o siaradwyr Cymraeg, a Pheblig (Caernarfon), gydag 87.4% o siaradwyr Cymraeg. Canran y cartrefi gwyliau yn yr ardaloedd hyn yw 5.15% ac 1.38% yn eu trefn. Mae'r map isod yn dangos canran y siaradwyr Cymraeg fesul ward.



Map 5: Canran siaradwyr Cymraeg fesul Ward yng Ngwynedd

8.19 Mewn ardaloedd lle mae cyfran uchel o gartrefi gwyliau, mae'r ffigwr mor isel â 35.5% yn Aberdyfi, lle mae perchnogaeth cartrefi gwyliau yn 43.31%, a 43.5% yn Abersoch, lle mae cartrefi gwyliau yn 46.36%.

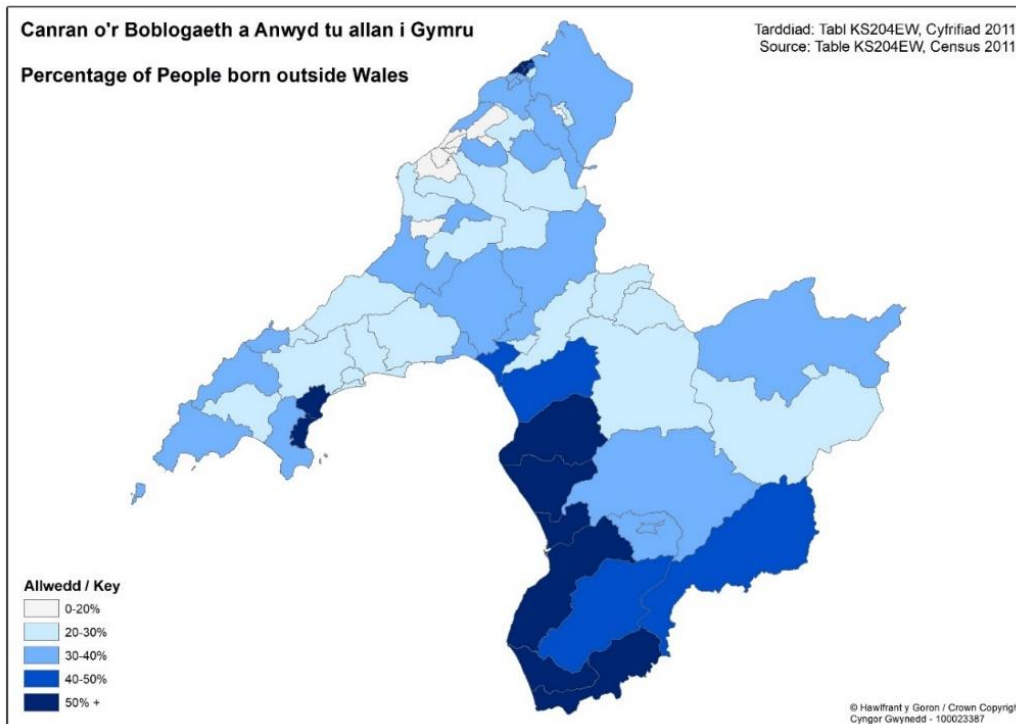
8.20 Er bod y Cyfrifiad yn casglu gwybodaeth am boblogaeth y preswylwyr ac mae'n wir dweud bod, yn debyg i brisiau tai, yr iaith Gymraeg yn dioddef o ganlyniad i fwy o bobl yn mudo o du allan i Gymru i ardaloedd gwledig, mae patrwm nodedig rhwng lefelau uchel o berchnogaeth

cartrefi gwyliau a'r gallu i siarad Cymraeg. Mae hyn yn debygol o gael ei briodoli i'r ffaith bod lleihad yn nifer y tai sydd ar gael ar gyfer y boblogaeth leol. O ganlyniad, bydd diffyg yn y cyflenwad o dai sydd ar gael yn arwain at brisiau tai uwch, gan arwain at y boblogaeth leol yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai.

- 8.21 Mewn perthynas â'r iaith Gymraeg, mae creu cymunedau cynaliadwy lle mae'r iaith Gymraeg wedi cael ei throchi'n llwyr o fewn cymunedau a darparu ac ail-greu'r cyd-destun cymdeithasol angenrheidiol i ddefnyddio'r iaith Gymraeg fel rhan o ddefnydd arferol cymdeithas yn orfodol er mwyn gwarchod ac annog twf yr iaith Gymraeg.
- 8.22 Gydag addewid Llywodraeth Cymru i gyrraedd miliwn o siaradwyr Cymraeg erbyn 2050, gellir dadlau bod mynd i'r afael â'r mater cartrefi gwyliau drwy ddarparu mecanweithiau ar gyfer rheoli'r sector cartrefi gwyliau yn cynorthwyo'r nod hwn.

### **Poblogaeth sy'n Heneiddio**

- 8.23 Ar droad y ganrif, y problemau oedd yn wynebu cymunedau gwledig oedd diboblogaeth wledig a phentrefi'n dadfeilio. Erbyn hyn mae'r darlun cyffredinol yn un o gyfoeth cynyddol, gyda mwy o bobl eisiau symud i gefn gwlad, ac am fod y galw'n uwch na'r cyflenwad, mae'n gwthio prisiau tai y tu hwnt i afael nifer o bobl.
- 8.24 Bydd gan bobl hŷn o ardaloedd mwy cefnog fwy o incwm gwario ar gyfer eiddo, naill ai fel tŷ llawn amser neu fel ail gartref, gyda chynlluniau i symud i mewn iddo'n barhaol ar ôl ymddeol.
- 8.25 Mae hyn wedi arwain at bobl ifanc yn symud allan o'r ardal a phobl hŷn yn symud i mewn i'r ardal. Yn ôl Cyfrifiad 2011, roedd dros 50% o'r boblogaeth yn mwyafrif yr ardaloedd gyda lefelau uwch o ail gartrefi a llety gosod gwyliau wedi cael eu geni y tu allan i Gymru, sy'n cael ei ddangos ar y map isod.



Map 6: Canran y bobl sydd wedi'u geni y tu allan i Gymru fesul ward yng Ngwynedd

8.26 Mae'r tabl isod yn dangos y pum ward uchaf yng Ngwynedd, y tu allan i Fangor, gyda'r ganran uchaf o boblogaeth y preswylwyr sydd wedi'u geni y tu allan i Gymru. Nid yw wardiau Bangor wedi cael eu cynnwys yn y tabl gan fod presenoldeb y Brifysgol wedi arwain at boblogaeth fawr o fyfyrwyr, gyda rhai wedi cael eu geni y tu allan i Gymru.

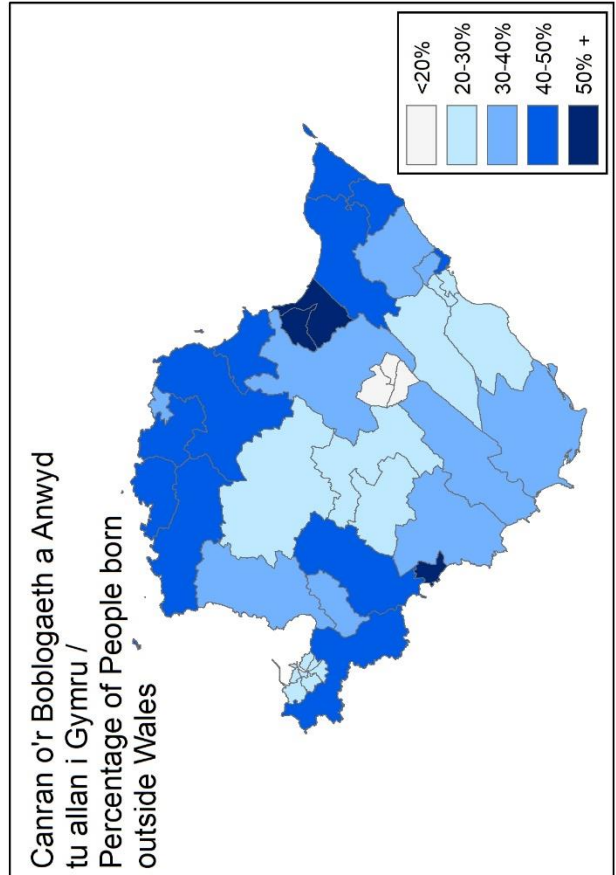
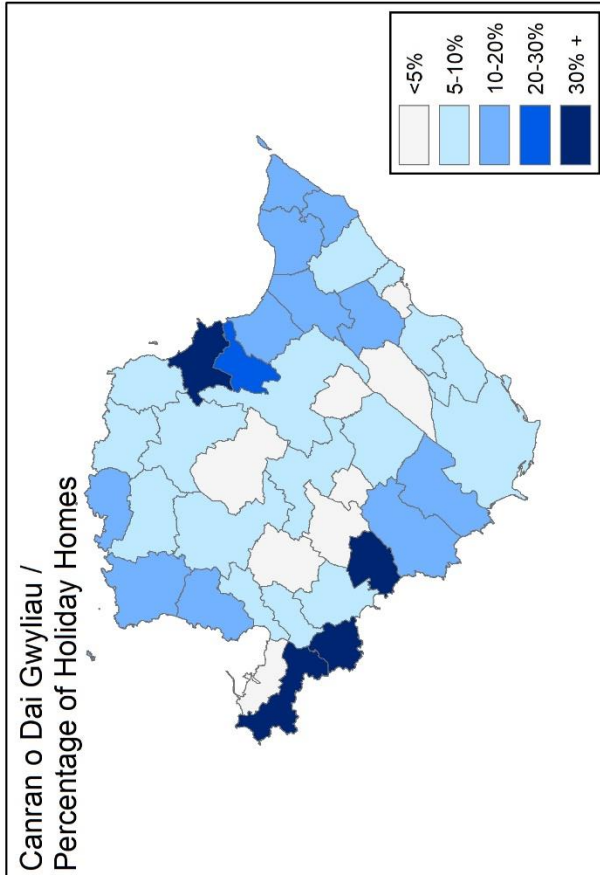
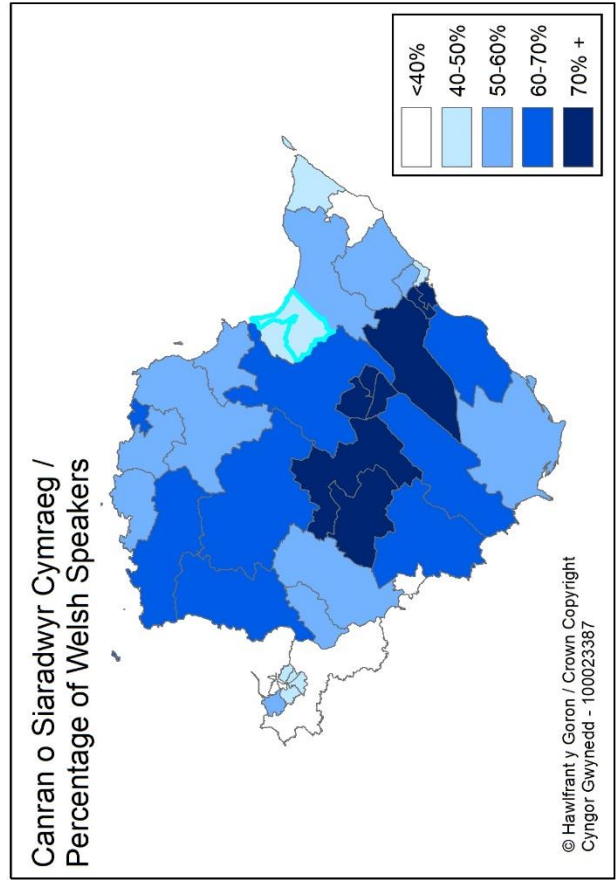
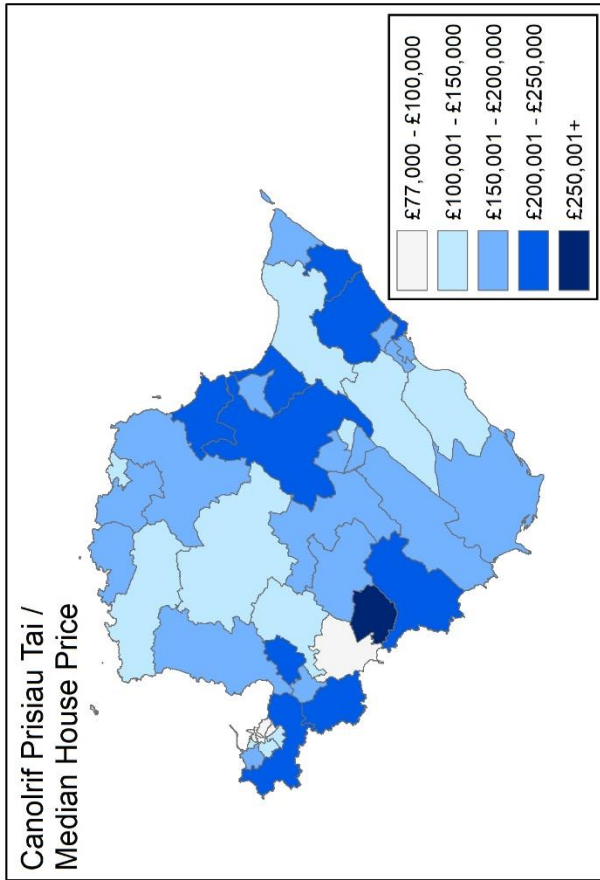
Ward	Canran y bobl sydd wedi'u geni y tu allan i Gymru
Llangelynin	63.2%
Aberdyfi	59.4%
Tywyn	56.1%
Abersoch	55.3%
Dyffryn Ardudwy	52.9%

Tabl 9: Y pum ward uchaf gyda'r ganran uchaf o'r boblogaeth wedi'u geni y tu allan i Gymru.

### Cymharu ag Awdurdodau Gwledig Eraill

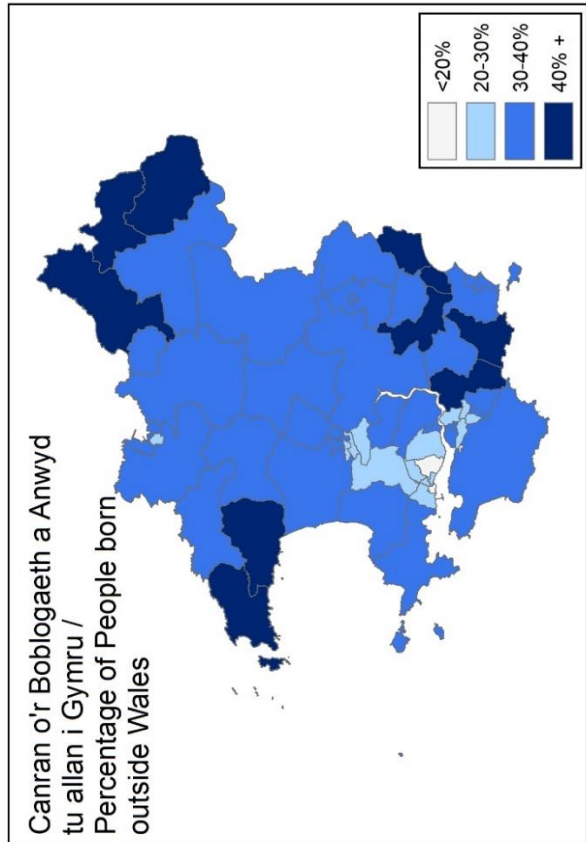
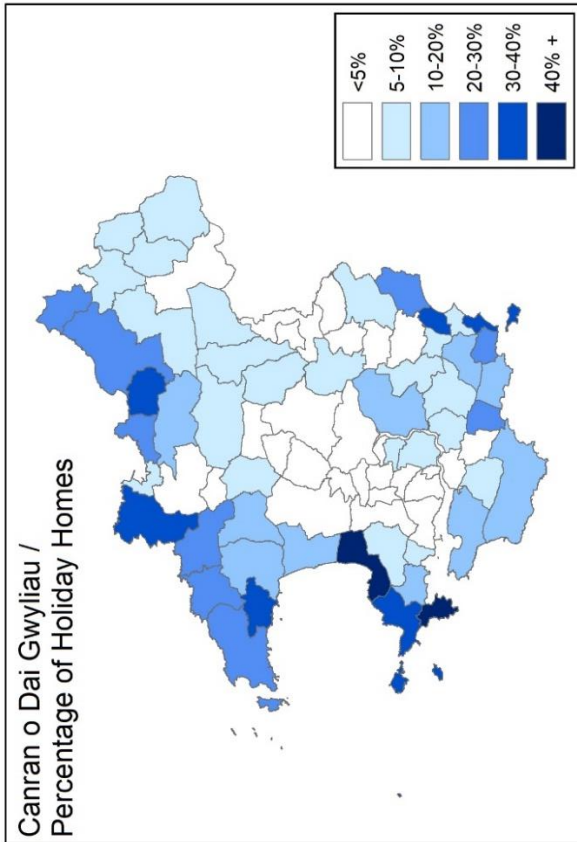
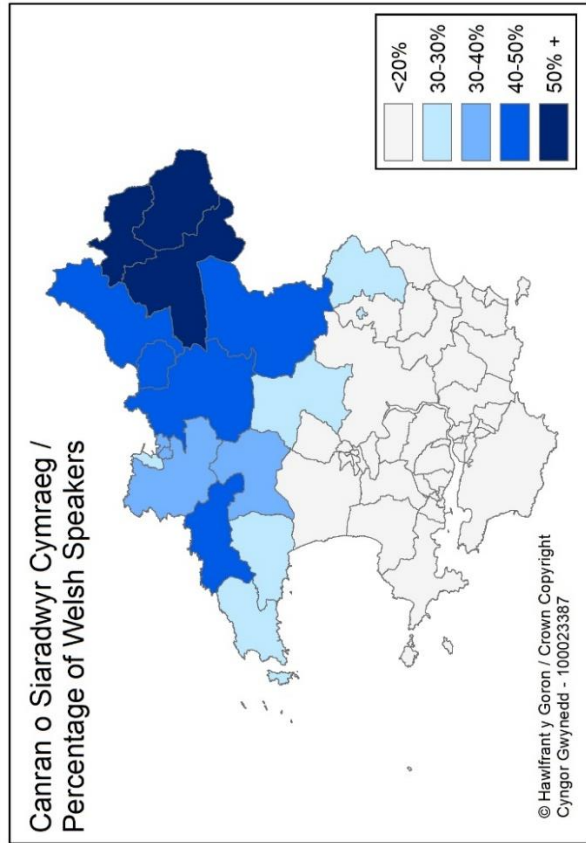
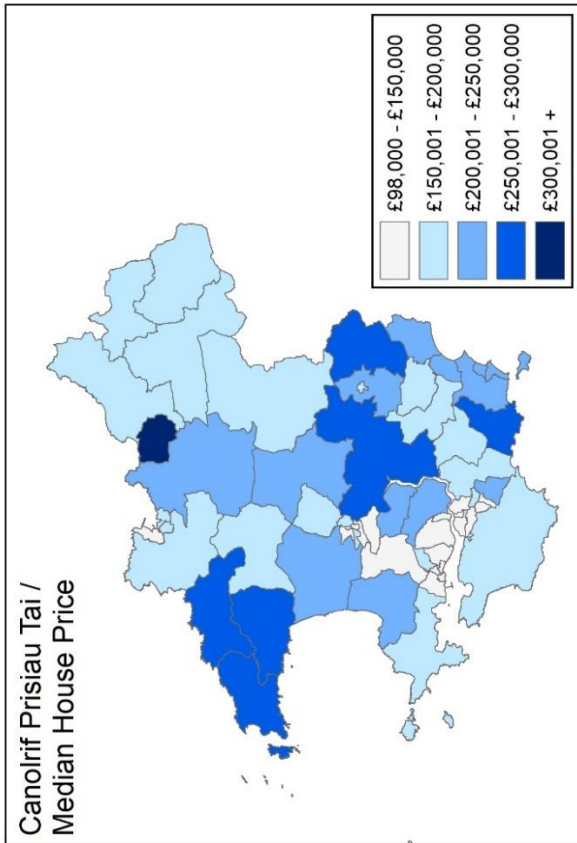
8.27 Nid yw'r materion sydd wedi'u hamlygu'n flaenorol mewn perthynas â'r effaith y mae lefelau uchel o berchnogaeth cartrefi gwyliau yn ei gael ar gymunedau yn unigryw i Wynedd. Mae awdurdodau gwledig eraill sydd â chyfran uchel o gartrefi gwyliau yn wynebu problemau tebyg, fel y gellir ei weld ym mapiau Sir Benfro ac Ynys Môn ar y tudalennau a ganlyn.

Ynys Môn





Sir Benfro



## Yr Economi Ymwelwyr

- 8.28 Nod Llywodraeth Cymru yw i dwristiaeth dyfu mewn ffordd gynaliadwy a gwneud cyfraniad cynyddol i les economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol Cymru. Mae paragraff 5.5.2 Polisi Cynllunio Cymru<sup>35</sup> (argraffiad 10, Rhag 2018) yn nodi y dylai'r system gynllunio annog twristiaeth lle mae'n cyfrannu at ddatblygu economaidd, cadwraeth, arallgyfeirio gwledig, adfywio trefol a chynhwysiant cymdeithasol, tra'n cydnabod anghenion ymwelwyr a rhai cymunedau lleol.
- 8.29 Mae Cyngor Gwynedd wrthi'n adolygu ei Gynllun Rheoli Cyrchfannau (2020-2030). Mae'r Cynllun Rheoli Cyrchfannau yn nodi'r blaenoriaethau ar gyfer twristiaeth gynaliadwy yn y sir. Drwy nodi gweledigaeth eang ar gyfer y dyfodol, archwilio'r cysylltiadau rhwng gwahanol elfennau sy'n gysylltiedig â phrofiad ymwelwyr a thrigolion, a mapio cyfeiriad cyffredin cadarnhaol.
- 8.30 Mae'r diwydiant twristiaeth yn darparu swyddi, gwasanaethau a chyfleusterau sy'n hanfodol i gynaliadwyedd cymunedau lleol a phreswylwyr Gwynedd. Yn ôl Adroddiad STEAM 2019, mae 18,422 o swyddi wedi'u cefnogi gan wariant twristiaeth yn y sir (dyma'r ail grynodiad uchaf o'r fath swyddi yng Nghymru a Lloegr fesul poblogaeth preswylwyr - 15%). Mae'r tabl isod yn dangos pwysigrwydd twristiaeth yn y sir.

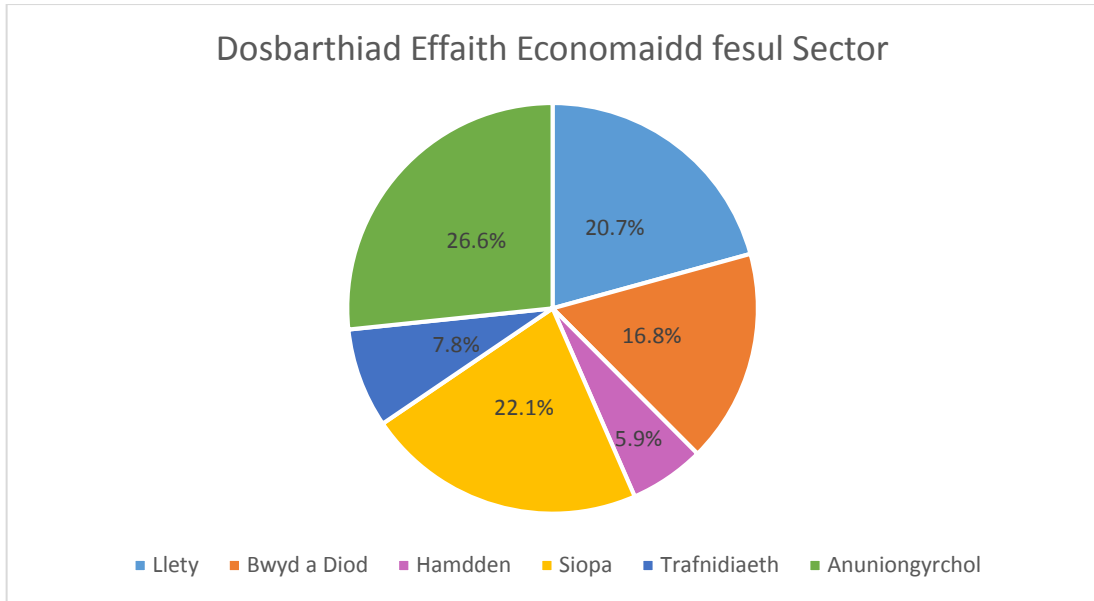
<b>Cyfanswm effaith economaidd twristiaeth</b>	£1.35 biliwn (+9.6% o 2018)
<b>Cyfanswm yr ymwelwyr (miliynau)</b>	7.81 (+3.9%)
<b>Nifer yr ymwelwyr sy'n aros (miliynau)</b>	3.97 (+6.9%)
<b>Nifer yr ymwelwyr dydd (miliynau)</b>	3.84 (+0.9%)
<b>Nifer y FTE <sup>36</sup> o swyddi'n cael eu cefnogi gan wariant twristiaeth</b>	18,244 (+6.0%)

Tabl 10: Ystadegau Twristiaeth i Wynedd (STEAM 2019)

- 8.31 Mae'r siart isod yn dangos yr effaith economaidd ar bob sector.

<sup>35</sup> [Polisi Cynllunio Cymru \(Argraffiad 10\), 2018](#)

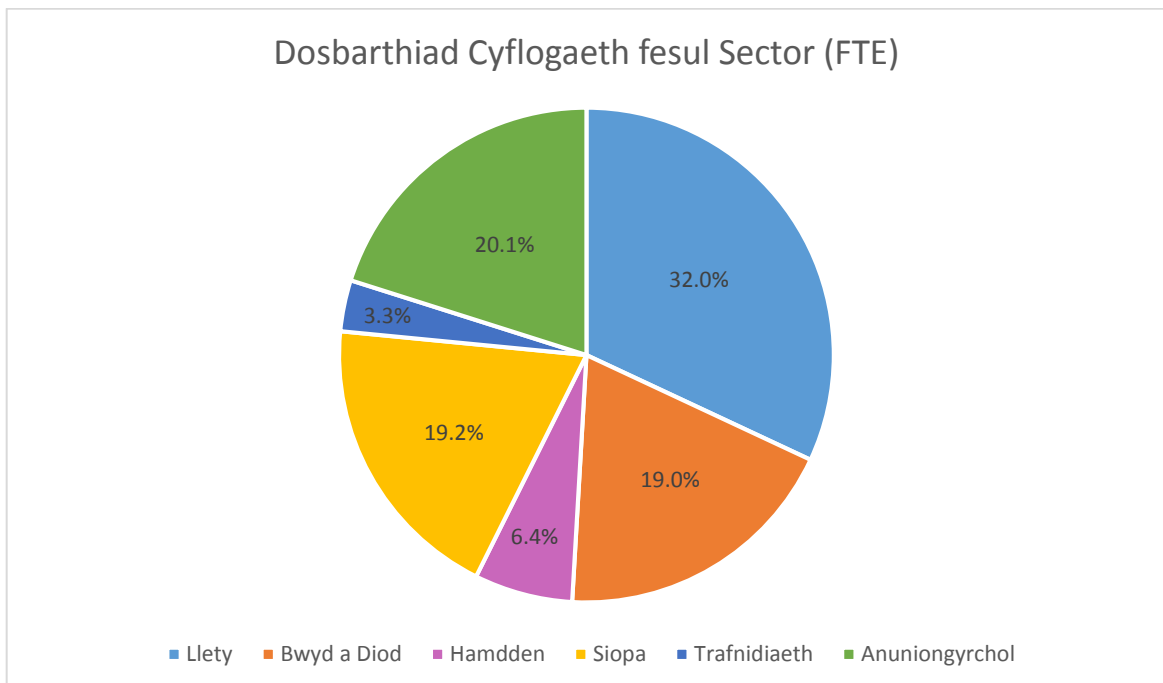
<sup>36</sup> FTE = Cyfwerth ag Amser Llawn



Siart 7: Dosbarthiad Sectoraidd yr Effaith Economaidd (STEAM 2019)

Mae'r siart yn dangos bod 22.1% o wariant twristiaeth yn 2019 ar lety. Yn ôl Adroddiad STEAM, bu twf o 14% ers 2011 yn nifer y busnesau llety yng Ngwynedd. Mae gan Gwynedd y ganran uchaf o fusnesau llety twristiaeth yng Nghymru, yn darparu amcangyfrif o 136,585 o ofodau gwely twristiaeth.

8.32 Mae'r siart isod yn dangos cyflogaeth yn ymwneud â thwristiaeth fesul sector.

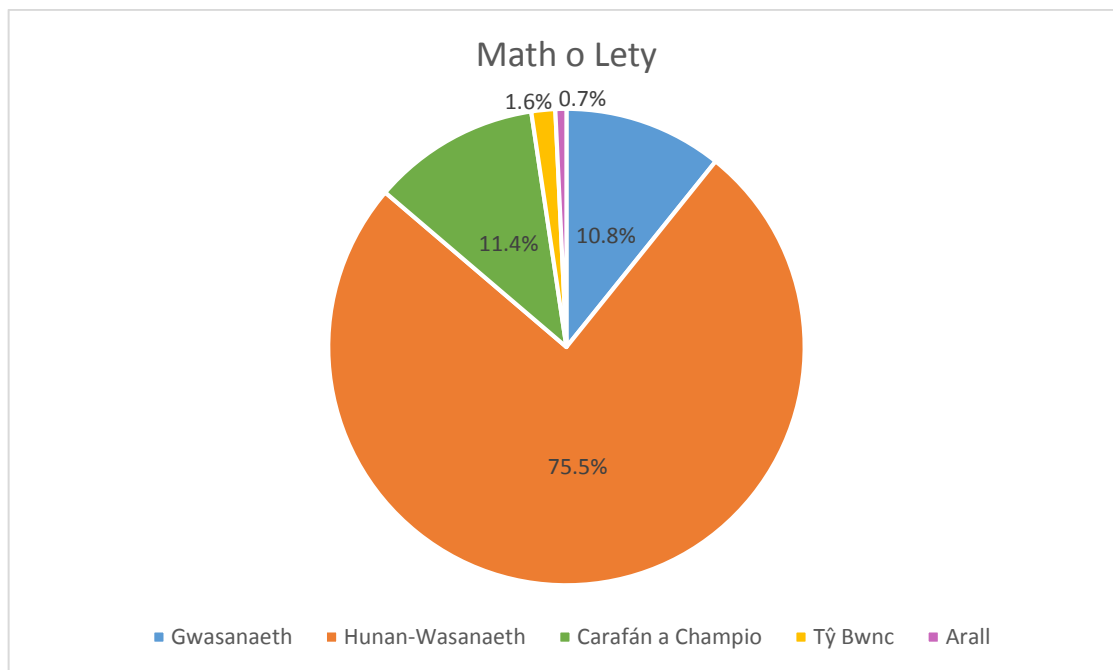


Siart 8: Dosbarthiad Sectoraidd yr Effaith Economaidd (FTE) (STEAM 2019)

Mae'r siart yn dangos bod 32% o'r gweithlu sy'n ymwneud â thwristiaeth yn gweithio yn y sector llety, sy'n atgyfnerthu pwysigrwydd y sector i'r economi dwristiaeth. Mae ystadegau o

Official Labour Market Statistics Nomis ar gyfer Gwynedd yng 2019<sup>37</sup> yn amlygu pwysigrwydd y swyddi yn ymwneud â'r diwydiant twristiaeth i economi cyffredinol Gwynedd. Mae dadansoddiad o swyddi gweithwyr fesul sector yn dangos bod y swyddi yn y sector Llety a Gweithgareddau Gwasanaethau Bwyd yn gyfrifol am 17.9% o'r gweithlu, o gymharu â 9.4% yn genedlaethol.

- 8.33 Gellir dod o hyd i wybodaeth am y gwahanol fathau o lety gwyliau ar wefan Ymweld ag Eryri.<sup>38</sup> Mae'r graff isod yn dangos mai'r sector hunanarlwyo yw'r sector fwyaf o bell ffordd.



Siart 9: Math y Llety (STEAM 2019)

- 8.34 Mae'r siart yn dangos mai hunanarlwyo yw'r math o lety twristiaeth mwyaf poblogaidd yn y sir. Nid yw'r ffigur yn cynnwys eiddo Airbnb sydd wedi'i amcangyfrifo gan y Gwasanaeth Twristiaeth i fod oddeutu 745 eiddo.
- 8.35 Mae'n bwysig nodi, gan fod yr adroddiad hwn yn mynd i'r afael â llety gwyliau tymor byr ac ail gartrefi, bod llety gwyliau yn fwy tebygol o greu incwm mwy lleol nag ail gartrefi gan y byddant yn denu twristiaid sydd erioed wedi ymweld â'r ardal o'r blaen ac felly efallai y byddant yn gwario ar ymweld ag atyniadau twristiaid a'r diwydiant lletygarwch. Gall llety gwyliau sy'n cael eu defnyddio'n aml drwy gydol y flwyddyn helpu'r economi wledig drwy ddarparu incwm lleol pwysig, yn enwedig pan fo'r llety gwyliau dan berchnogaeth leol. Nid yw hyn yn wir os

<sup>37</sup> [Adroddiad Nomis \(Saesneg yn unig\)](#)

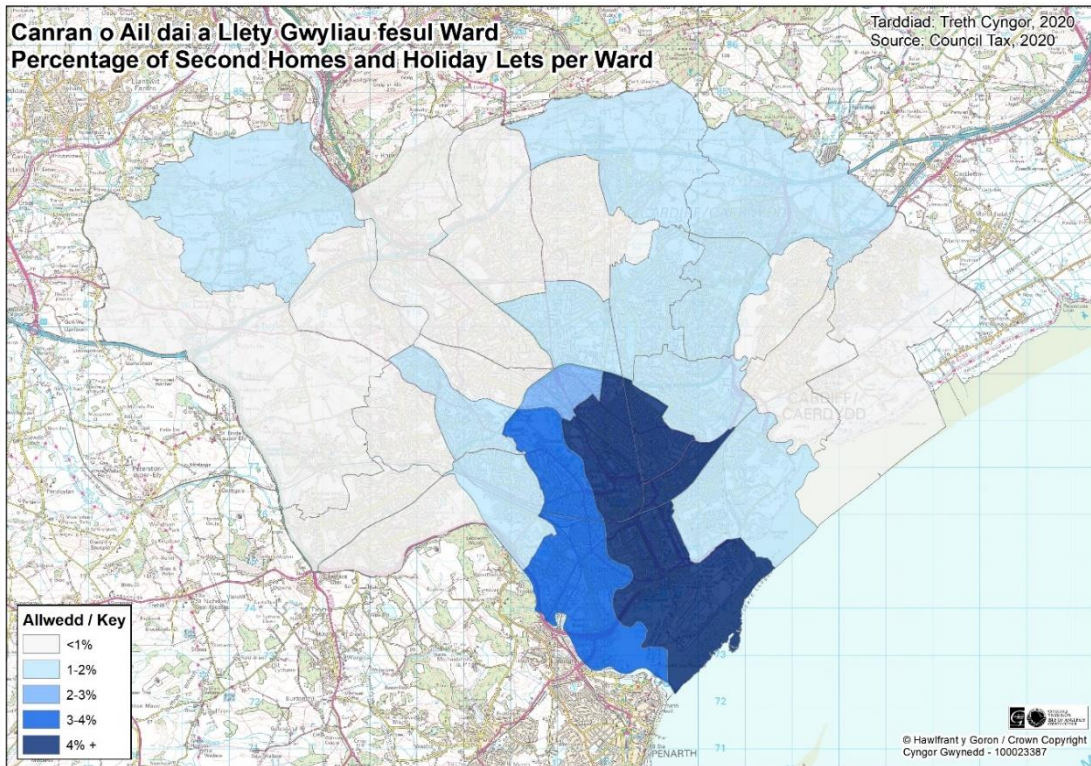
<sup>38</sup> [Mesuryddion perfformiad Cyrchfan Gwynedd](#)

nad yw'r llety gwyliau dan berchnogaeth leol, oherwydd efallai y bydd yr incwm y byddant yn ei greu yn mynd i berchnogion sy'n byw y tu allan i'r sir.

- 8.36 Mae amaethyddiaeth hefyd yn ddiwydiant pwysig yng Ngwynedd, ond mae llai o bobl yn ennill eu bywoliaeth o amaeth nag yn y gorffennol. Mae polisi cenedlaethol a lleol yn gefnogol o arallgyfeirio ar ffermydd er mwyn diogelu eu dyfodol ac i wella eu hyfywdra. Mae nifer o ffermydd yn dewis arallgyfeirio i'r sector twristiaeth drwy drosi beudai yn llety gwyliau neu sefydlu meysydd gwerysyla ar eu tir.
- 8.37 Mae nifer o ddarparwyr llety gwyliau hunanarlwyo ledled y sir sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd penodol (h.y. nad yw tŷ preswyl yn cael ei ddefnyddio er dibenion gwyliau). Mae nifer o'r darparwyr llety gwyliau hunanarlwyo hyn wedi mynd drwy'r sianeli ffurfiol o gael caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd penodol, wedi sicrhau bod yr eiddo yn cyrraedd safon benodol ac wedi'i achredu gan system raddio Croeso Cymru. Efallai bod rhai o'r gweithredwyr wedi arallgyfeirio fel modd o greu incwm ychwanegol sy'n helpu i gefnogi'r economi wledig. Mae diffyg rheoleiddio'r farchnad llety gwyliau tymor byr yn golygu bod y rheini sydd wedi cymryd camau ffurfiol i weithredu llety gwyliau tymor byr dan anfantais oherwydd y cyflenwad a'r gystadleuaeth cynyddol barhaus gyda'r farchnad anrheoledig.

### **Caerdydd**

- 8.38 Yng Nghaerdydd, er bod canran y lefelau perchnogaeth cartrefi gwyliau yn llawer is nag yng Ngwynedd, mae'r map isod yn dangos mai'r lleoliadau gyda'r lefelau uchaf o gartrefi gwyliau yw canol y ddinas ac ardal y Bae.
- 8.39 Fodd bynnag, nodir bod y wybodaeth a ddefnyddiwyd yn y map isod yn dod yn uniongyrchol o gofnodion Treth Cyngor a bod casglu gwybodaeth gywir mewn perthynas â nifer y cartrefi gwyliau yn anodd oherwydd bod cymaint o'r farchnad dai yn anrheoledig ac felly'n anoddach ei feintioli.



Map 7: Dosbarthiad cartrefi gwyliau yng Nghaerdydd

- 8.40 Mae'r ganran gymharol isel o gartrefi gwyliau yn golygu bod effeithiau y farchnad cartrefi gwyliau yng Nghaerdydd, fel yn y mwyafrif o ddinasoedd, yn dueddol o gael ei chyfyngu yn fwy i gymdogaethau. Yr effaith a gydnabyddir fwyaf cyffredin o ran cartrefi gwyliau mewn dinasoedd yw ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- 8.41 Lle mae gofyn i lety gwyliau traddodiadol megis gwestai a thai gwestai gadw at raglen reoleiddio, mae problemau'n codi o lety preifat sy'n cael ei logi ar sail ad hoc, fel arfer drwy wefannau cyd-ddefnyddwyr megis Airbnb, yn llawer anoddach eu taclo, gan iddynt allu codi o bryd i'w gilydd a rhoi'r gorau i fod yn llety gwyliau heb unrhyw hysbysiad ffurfiol, yn enwedig pan fo digwyddiadau mawr yn cael eu cynnal yn y ddinas.
- 8.43 Cofnodwyd cyfanswm o 13 cwyn swyddogol yn ymwneud â llety gwyliau gan Wasanaeth Cynllunio Cyngor Caerdydd ers 2018, er ei fod yn cydnabod y gallai nifer y cwynion anffurfiol fod llawer uwch, gan mai dim ond cwynion sy'n deilwng o gael ymchwiliad pellach (h.y. newid posib o'r defnydd) sy'n cael eu cofnodi gan y Gwasanaeth Cynllunio.
- 8.44 Mae'r cwynion hyn wedi canolbwyntio ar ymddygiad gwrthgymdeithasol, sŵn ac aflonyddwch i gymdogion.
- 8.45 Mae'r Cyngor wedi bod yn llwyddiannus mewn un apêl cynllunio lle bu iddynt ddadlau y bu newid defnydd materol mewn tŷ a oedd yn cael ei ddefnyddio fel busnes llety tymor byr o

annedd i fusnes hamdden masnachol a bod ei ddefnydd wedi arwain at sŵn ac aflonyddu sylweddol i'r preswylwyr cyfagos.

- 8.46 Mae'r Cyngor yn derbyn mwy o gwynion pan fydd y ddinas yn lletya digwyddiadau penodol megis cyngherddau cerddoriaeth a digwyddiadau chwaraeon. Mae Siart 3 ar dudalen 32 yn dangos anterth mewn rhestriadau lle cyfan oddeutu'r un pryd â phan oedd Caerdydd yn ddinas letya i rownd derfynol Cynghrair y Pencampwyr.

## 9.0 Enghreifftiau o Ranbarthau Eraill

- 9.1 Mae enghreifftiau o ddinasoedd a gwledydd yn y Deyrnas Unedig a thu hwnt sydd wedi bod yn rhagweithiol yn ceisio datrysiaid i'r broblem camddefnyddio unedau preswyl fel llety gwyliau tymor byr. Mae'r dulliau rheoleiddio yn amrywio, ac yn debygol o fod yn ddibynol ar ffactorau cyd-destunol yn ymwneud â sut mae llety gwyliau tymor byr yn effeithio ar yr ardal leol.

### Y Deyrnas Unedig

#### Llundain

- 9.2 Ers y 1970au, mae'r rheoliadau yn Llundain wedi bod yn wahanol i weddill Lloegr mewn perthynas â rheolaeth defnydd tai marchnad agored fel cartrefi gwyliau. Roedd y rheoliadau yn Llundain yn arfer atal defnydd eiddo preswyl yn 32 bwrdeistref Llundain fel llety gwyliau dros dro. Gwnaed hyn drwy reoliadau a oedd yn gofyn am ganiatâd cynllunio i newid y defnydd, a phrif bwrpas hyn oedd diogelu'r stoc dai yn Llundain.
- 9.3 O ganlyniad i ddatblygu trefniadau ar gyfer rhannu llety yn sgil busnesau megis Airbnb, a newidiadau i'r ffyrdd yr oedd pobl yn dymuno defnyddio eu cartrefi, roedd galw i ymlacio'r rheoliadau ar gyfer llety gwyliau tymor byr. O ganlyniad, cyflwynwyd newidiadau drwy'r Ddeddf Dadreoleiddio 2015 (a oedd yn diwygio'r ddeddfwriaeth flaenorol) a oedd yn ymlacio'r rheolau. Roedd hyn yn caniatáu i lety gwyliau tymor byr gael eu gosod am 90 noson mewn blwyddyn galendr, heb yr angen am ganiatâd cynllunio. Felly, nodir bod perchnogion tai yn Llundain, sy'n dymuno cael llety gwyliau am hirach na 90 noson y flwyddyn, angen cael caniatâd cynllunio.
- 9.4 Ers i ddeddfwriaeth ddod i rym i ymlacio'r rheolau, dros gyfnod byr o amser, bu cynnydd sylweddol yn nifer yr eiddo oedd yn cael eu gosod fel llety gwyliau tymor byr yn Llundain, gyda dros 70,000 o eiddo (gan gynnwys tai gydag ystafelloedd yn cael eu gosod, a thai cyfan yn cael eu gosod) wedi'u rhestru fel llety gwyliau tymor byr. Mae hyn wedi bod yn destun trafodaeth yn Nhŷ'r Cyffredin yn ddiweddar, gyda phryderon ynghylch yr effaith ar y stoc dai ac ar gymunedau ac ati, ynghyd â'r anawsterau o ran gorfodi'r cyfyngiad 90 noson mewn blwyddyn galendr.
- 9.5 Ar hyn o bryd, ymddengys nad yw'r Llywodraeth Ganolog (Lloegr) yn awyddus i gyflwyno unrhyw newid i ddeddfwriaeth, gan y gallai hyn atal aelwydydd rhag gosod eu heiddo am gyfnod byrrach o amser. Yn hytrach, maent yn ffafrio dull anstatudol sy'n cefnogi arfer dda o ran safonau, ac ati.



### Awdurdod Parc Cenedlaethol St Ives a Northumberland

- 9.6 Mewn refferendwm ar eu Cynllun Datblygu Cymdogaeth (CDC)<sup>39</sup>, roedd preswylwyr St Ives yn hynod gefnogol i bolisi (Polisi H2 Full-time Principal Residence Housing) i ganiatáu dim ond preswylwyr llawn-amser i fod yn berchen ar eiddo newydd yn St Ives a Carbis Bay. O dan y cynllun, byddai prosiectau tai newydd ond yn cael caniatâd cynllunio os ydynt wedi'u cadw ar gyfer pobl sy'n byw yn St Ives a'r ardaloedd cyfagos yn llawn-amser.
- 9.7 Mae CDC Ardal St Ives yn ei gwneud yn glir mai nod Polisi H2: Full-time Principal Residence Housing, yw nid yn unig sicrhau bod y bobl sy'n dymuno byw yn yr ardal fel preswylwyr llawn-amser yn gallu cael tai, ond yn hanfodol i ddiogelu cynaliadwyedd datblygu drwy leihau cyfran y tai nad ydynt yn cael eu defnyddio fel prif breswylfeydd. Diben hyn yw cefnogi cymuned gynaliadwy.
- 9.8 O ganlyniad, roedd y refferendwm yn destun dyfarniad yr Uchel Lys<sup>40</sup> lle'r oedd yr achwynydd yn ceisio herio gwneuthuriad y CDC ar y sail na fu digon o ystyriaeth i ddewisiadau amgen rhesymol i bolisiâu'r cynllun, i'r gwrthwyneb i Gyfarwydddeb yr Asesiad Amgylcheddol Strategol. Bu i'r achwynydd hefyd ddadlau bod y "gofyniad prif breswylfa" yn ymyrraeth anghyfiawn gydag Erthygl 8 y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol, sef bod hawl cael cartref, y gellir ei fwynhau gan breswylwyr tai'r dyfodol yn amodol ar gyfyngiadau.
- 9.9 Roedd dyfarniad yr Uchel Lys yn pennu bod y polisi yn mynd i'r afael â buddion cyfreithlon y cyhoedd a nodir yn Erthygl 8, sef buddion llesiant economaidd y wlad, ac er diogelu hawliau a rhyddid eraill.
- 9.10 Mae polisi tebyg hefyd wedi cael ei gynnwys yng Nghynllun Lleol Awdurdod Parc Cenedlaethol Northumberland<sup>41</sup> drwy eu polisi ST5: Tai Newydd sy'n cyfyngu ar bob datblygiad tai newydd i ddatblygu prif breswylfeydd neu dai fforddiadwy.

### Gogledd Iwerddon

- 9.11 Ar hyn o bryd, Gogledd Iwerddon yw'r unig ardal ym Mhrydain sy'n rheoleiddio darparu llety gwyliau tymor byr. Rhaid i'r holl eiddo sy'n cynnig llety twristiaeth fod yn ardystiedig o dan Deddf Twristiaeth Gogledd Iwerddon 1992. Yn ôl y ddeddfwriaeth hon, mae gofyn i Tourism NI archwilio llety twristiaeth pob pedair mlynedd (archwiliad statudol) i sicrhau bod eiddo yn cydymffurfio â'r meini prawf gofynnol a osodwyd ac yn gwahardd unrhyw un rhag darparu neu gynnig darparu llety twristiaeth fel busnes heb dystysgrif ddilys. Gall gweithredu gorfodaeth arwain at ddirwy o hyd at £2,500 neu garchariad.

---

<sup>39</sup> [Cynllun Ardal Cymdogaeth St Ives 2015 – 2030 \(Saesneg yn unig\)](#)

<sup>40</sup> [Dyfarniad Uchel Lys \(RLT Environment LTD yn erbyn Cornwall Council\) \(Saesneg yn unig\)](#)

<sup>41</sup> [Cynllun Lleol Parc Cenedlaethol Northumberland \(Saesneg yn unig\)](#)

- 9.12 Mae'r weithdrefn yn adnabod wyth gwahanol gategori o lety gwyliau, gan gynnwys llety hunanarlwyo - sy'n golygu gosod tŷ er dibenion gwyliau. Mae gofyn statudol i wneud cais ffurfiol i Tourism NI (ar gost o £40 i £350) cyn y gellir defnyddio tŷ fel llety gwyliau, ac mae'r broses yn cynnwys archwilio'r eiddo i sicrhau ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion y dystysgrif.
- 9.13 Mae Tourism NI yn gorff cyfatebol i Croeso Cymru, ond mae'n gweithredu ac yn gorfodi gofynion y Ddeddf Dwristiaeth gydag archwiliadau eiddo gwyliau yn edrych ar safon yr eiddo a'r dulliau i reoli'r eiddo gwyliau. Ymddengys nad yw'r broses yn ystyried p'un a oes gormodedd o lety gwyliau mewn ardal berthnasol fel rhan o'r broses o ymdrin â chais am dystysgrif.

#### Yr Alban

- 9.14 Mae llety tymor byr wedi dod yn destun dadl yn yr Alban, gyda'u heffeithiau yn creu barn gref. I fynd i'r afael â'r materion a'r pryderon, mae Llywodraeth yr Alban wedi cynnal amrediad eang o ffrydiau gwaith i sefydlu ffeithiau a barn o amryw ffynonellau.
- 9.15 Yn 2019, bu i Lywodraeth yr Alban lansio ymgynghoriad ar lety tymor byr (Planning (Scotland) Act 2019). Amlygodd y canlyniadau gefnogaeth eang am reoleiddio, gyda dros 1,000 o ymatebion gan gymunedau, landlordiaid a busnesau yn codi nifer o bryderon am effeithiau llety tymor byr, gan gynnwys ymddygiad gwrthgymdeithasol, nodweddion diogelwch a'r effaith ar y farchnad dai.
- 9.16 Ym mis Ionawr 2020, cyhoeddodd Llywodraeth yr Alban y bydd awdurdodau lleol yn cael pwerau newydd i reoleiddio llety tymor byr pan fyddant yn pennu bod hyn er budd y cymunedau lleol. Dylai awdurdodau lleol fod â'r gallu i weithredu cynllun trwyddedu ar gyfer llety tymor byr o wanwyn 2021.
- 9.17 Bydd y cynllun trwyddedu yn cynnwys gofyniad diogelwch gorfodol newydd a fydd yn mynd i'r afael â bob math o lety tymor byr i sicrhau profiad diogel o ansawdd i ymwelwyr. Bydd hefyd yn rhoi'r disgrisiwn i gynghorau ychwanegu amodau pellach i fynd i'r afael â phryderon preswylwyr lleol. Bydd Awdurdodau Lleol yn gallu dynodi 'ardaloedd rheolaeth llety tymor byr'. Yn yr ardaloedd dynodedig hyn, byddai defnyddio annedd ar gyfer llety tymor byr yn golygu 'newid defnydd materol' - sy'n golygu y bydd angen caniatâd cynllunio.
- 9.18 Ni fydd rhannu cartref (rhentu ystafell yn eich cartref eich hun neu ganiatáu i eraill aros yn eich cartref tra eu bod ar eu gwyliau) yn cael ei effeithio gan ardaloedd dan reolaeth.
- 9.19 Ym mis Medi 2020, cyhoeddodd Llywodraeth yr Alban bapur ymgynghori pellach ar reoleiddio llety gwyliau tymor byr. Roedd yr ymgynghoriad yn ceisio barn ar gynigion manwl Llywodraeth yr Alban i reoleiddio llety tymor byr a fydd yn ffurfio'r sail ar gyfer cyflwyno deddfwriaeth eilaidd i'r Senedd ym mis Rhagfyr. Mae'r ddogfen ymgynghori yn amlinellu bwriad Llywodraeth yr Alban i:

- gyflwyno trwyddedu ar gyfer llety tymor byr, o dan Civic Government (Scotland) Act 1982, gyda rhan diogelwch gorfodol a fydd yn cael ei ychwanegu ar gyfer pob llety tymor byr ar draws yr Alban. Bydd awdurdodau lleol hefyd yn cael y disgrisiwn i roi amodau pellach ar waith.
  - blaenoriaethu gwaith i roi'r pŵer i awdurdodau lleol gyflwyno ardaloedd rheolaeth llety tymor byr o dan bwerau yn Planning (Scotland) Act 2019.
  - cynnal adolygiad o driniaeth treth llety tymor byr, i sicrhau eu bod yn gwneud cyfraniad priodol i'r cymunedau y maent yn gweithredu ynddynt.
- 9.20 Cam rhagweithiol arall y mae Llywodraeth yr Alban yn ei gymryd yw drwy gyflwyno ardoll treth twristiaeth. Cynhaliwyd ymgynghoriad<sup>42</sup> gyda'r bwriad o gyflwyno 'treth twristiaid'. Byddai pob awdurdod lleol yn gyfrifol am benderfynu a ydynt eisiau gweithredu'r ardoll treth twristiaeth. Ni fydd y gallu i bob awdurdod godi'r dreth newydd yn dod i rym hyd nes y bydd Senedd yr Alban wedi pasio deddf galluogi, sy'n annhebygol o ddigwydd hyd nes o leiaf rhyw ben yn 2021 ar y cynharaf.
- 9.21 Mae'n debyg mai Caeredin fydd y ddinas gyntaf ym Mhrydain i gyflwyno treth twristiaid. Bydd yr ardoll yn cael ei ychwanegu ar gyfer pob llety a delir ledled Caeredin, yn cynnwys gwestai, Gwely a Brecwast, llety tymor byr a hosteli (ac eithrio meysydd gwerysyla). Bydd yr Ardoll Ymwelwyr Dros Dro (*Transient Visitor Levy*) yn costio ffi sefydlog o £2 y noson fesul ystafell, ac ni fydd yn cael ei gyfrifo ar unrhyw sail canran. Bydd y ffi yn cael ei gapio ar ôl saith noson olynol, sy'n golygu mai'r mwyaf y gall ymwelydd dalu am un trip fydd £14. Os bydd yn llwyddiannus, gall fod yn dempled ar gyfer dinasoedd eraill ledled Prydain
- 9.22 Enghraifft arall o raglen 'Treth Twristiaeth/Ardoll Dros Dro' ar waith yw honno a ddatblygwyd gan yr Highlands Council (yr Alban). Ar 9 Rhagfyr 2019, cymeradwyodd Highland Council ganfyddiadau ymgynghoriad cyhoeddus yn cefnogi cyflwyno Ardoll Ymwelwyr Dros Dro, ac ymrwymodd i waith pellach er mwyn datblygu'r cynllun gorau i Highland.
- 9.23 Yn 2020, bydd Highlands Council yn parhau i weithio i ystyried sut y gall cynllun Ardoll Ymwelwyr Dros Dro ei ddylunio a'i weithredu i adlewyrchu canfyddiadau'r ymgynghoriad ac i leihau'r effeithiau negyddol posib. Mae hyn yn cynnwys symud ymlaen yr egwyddorion dylunio allweddol a gymeradwywyd gan y Cyngor Llawn ar 9 Rhagfyr 2019:
- Dylai Ardoll Ymwelwyr Dros Dro gael ei ychwanegu mewn ffyrdd eraill ar wahân i 'dreth gwely' yn unig i'r rheini sy'n aros mewn llety dros nos a delir.
  - Dylai ymwelwyr Highland fod yn eithriedig rhag talu Ardoll Ymwelwyr Dros Dro Highland.

<sup>42</sup>

[Consultation on the principles of a Local Discretionary Transient Visitor Levy or Tourist Tax, Scottish Government \(Saesneg yn unig\)](#)

- Dylid clustnodi refeniw ar gyfer 'defnyddiau twristiaeth', gyda gwaith parhaus i bennu'r hyn sy'n cyfrif fel 'defnyddiau twristiaeth' a sut mae'r rhain yn cael eu diffinio ar gyfer Highland
- Bydd dewisiadau'n cael eu harchwilio ar gyfer sut y gellir clustnodi rhywfaint o refeniw'r Ardoll Ymwelwyr Dros Dro i'w ddefnyddio yn ardal Highland y cafodd ei godi.

## Ewrop

### Barcelona

- 9.24 Er mwyn gosod eiddo fel llety gwyliau tymor byr, rhaid cael trwydded dwristiaeth. Mae gofyn cael y drwydded ar gyfer eiddo sy'n cael eu gosod fel llety gwyliau tymor byr i dwristiaid am gyfnodau o lai na 31 diwrnod yn olynol. Mae amryw ofynion er mwyn ymgeisio am drwydded, sy'n cynnwys:
- Bod yr eiddo yn cwrdd â safonau / amodau byw priodol a'i fod wedi'i ddodrefnu
  - Gellir ond ei ddefnyddio er dibenion twristiaeth, a rhaid nodi nifer y bobl sy'n aros yn yr eiddo
  - Rhaid bod rhifau cyswllt i'r perchennog a'r gwasanaethau brys lleol
  - Rhaid cael ffurflen gŵyn swyddogol.
  - Rhaid cynnal a chadw'r eiddo'n briodol.
  - Rhaid cael caniatâd gan y llywodraeth ranbarthol sy'n pennu'r cais am drwydded cyn i'r eiddo gael ei ddefnyddio fel llety gwyliau tymor byr.
- 9.25 Os rhoddir caniatâd am drwydded, rhaid i'r perchennog gofrestru'r eiddo ar-lein gyda'r holl wybodaeth berthnasol. Drwy hyn, mae gwybodaeth am yr holl eiddo trwyddedig ar gofrestr y ddinas, sy'n hwyluso trefniadau gorfodi. Mae'r ymdrechion a'r adnoddau a roddir tuag at gorfodi'r ddeddfwriaeth i ddiarddel / cosbi perchnogion sy'n gweithredu heb drwydded wedi'u hamlygu. Nid yw trwyddedau bellach yn cael eu caniatáu mewn rhannau o'r ddinas megis yr Hen Dref lle mae crynodiad mawr o lety gwyliau.
- 9.26 Mae cytundeb rhwng AirBnB a'r ddinas i roi mynediad i restrïadau newydd ar y wefan. Mae'r ddinas wedi dirwyo AirBnB a HomeAway am restru fflatiau heb drwydded.
- 9.27 Yn ogystal â rheoli'r defnydd, nodir hefyd bod Barcelona wedi cyflwyno'r angen i dalu treth twristiaid ar yr incwm a grëir o'r busnesau hyn.

### Paris

- 9.28 Paris yw un o'r lleoliadau mwyaf poblogaidd ar gyfer AirBnB, ac o dan ddeddfwriaeth yn Ffrainc, roedd angen caniatâd ffurfiol ar gyfer llety gwyliau am gyfnod hirach na 120 diwrnod mewn blwyddyn. Ers mis Mawrth 2016, mae'r gyfraith wedi newid, sy'n golygu bod rhaid i'r

rheini sy'n gosod eiddo gofrestru hynny gyda'r Cyngor, a rhaid i unrhyw un sy'n gosod am gyfnod hirach na 120 diwrnod o'r flwyddyn gofrestru'r eiddo fel eiddo masnachol, sy'n ddrud. Cyflwynwyd pwerau gorfodi hefyd fel rhan o hyn.

#### Berlin

- 9.29 Mae trefniadau trwyddedu wedi bod yn weithredol ym Merlin ers 2018 er mwyn rheoli defnydd AirBnB ac, yn fwy diweddar, maent wedi atal unrhyw gynnydd pellach oherwydd yr effaith ar y stoc dai fforddiadwy yn y ddinas. Cyflwynwyd pwerau gorfodi a dirwyon sylweddol hefyd fel rhan o'r rheoliadau.

#### Amsterdam

- 9.30 Ers 2019, mae Amsterdam wedi cyflwyno rheoliadau sy'n cyfyngu ar y cyfnod amser y ceir gosod eiddo er defnydd gwyliau o 60 diwrnod i lawr i 3 diwrnod y flwyddyn.

## 10.0 Casgliadau ac Argymhellion

- 10.1 Ar ôl cynnal y gwaith ymchwil mewn perthynas â'r cynnydd yn nifer y cartrefi gwyliau fel tueddiad lleol yng Ngwynedd, yng Nghaerdydd ac yn genedlaethol yng Nghymru ynghyd â'r effeithiau newidiol yn gymdeithasol, yn amgylcheddol ac yn ddiwylliannol, mae'r angen am well rheolaeth o ran camddefnyddio tai preswyl fel cartrefi gwyliau yn ddiamheuol. Mae awdurdodau lleol angen pwerau gorfodi priodol i gydbwysu anghenion a phryderon cymunedau lleol wrth gydbwysu'r budd economaidd ehangach y mae'r economi dwristiaeth yn ei darparu.
- 10.2 Mae'r gwaith ymchwil yn adnabod ardaloedd penodol ym Mhrydain a gwledydd/dinasoedd ar y cyfandir lle mae mesurau i reoli llety gwyliau tymor byr wedi cael eu gweithredu neu yn y broses o gael eu cyflwyno. Mae'r dulliau rheoli yn amrywio, ac yn aml yn ddibynnol ar ffactorau cyd-destunol o ran effaith cartrefi gwyliau ar yr ardal leol a'r ardal ehangach.
- 10.3 O fewn y gwaith ymchwil, rhoddwyd ystyriaeth i ddefnyddio'r system gynllunio fel modd o reoleiddio'r diwydiant. Fodd bynnag, rhoddwyd ystyriaeth hefyd i ddulliau rheoleiddio eraill, a allai, er nad yw'n ymwneud yn uniongyrchol â'r system gynllunio, gael budd anuniongyrchol drwy bolisiau cynllunio lleol cysylltiedig.
- 10.4 Mae'r gwaith ymchwil a wnaed wedi asesu effaith llety gwyliau tymor byr yn ogystal ag ail gartrefi. Mae newid deddfwriaeth cynllunio er mwyn rheoli defnydd 'gwirioneddol' ail gartref, h.y. cartref a ddefnyddir gan yr un teulu/aelwyd yn rheolaidd ar gyfer eu rhesymau/mwynhad personol eu hunain yn anodd, gan y byddai'r defnydd, heb amheuaeth, yn syrthio o fewn dosbarth defnydd C3 yn ei ffurf bresennol. Mae'r newidiadau mewn deddfwriaeth cynllunio a trwyddedu yn yr Alban yn benodol ymwneud a'r defnydd o anheddau a osodir at ddefnydd gwyliau tymor byr ac mae'r enghreifftiau o fesurau rheoli a gyflwynir mewn gwledydd eraill hefyd yn benodol i'r diben hwn. Mae'r Alban wedi cyflwyno trethi uchel ar brynu anheddau ychwanegol, sydd wedi gweld gostyngiad mewn eiddo a restrir fel ail gartrefi o tua 40,000 yn 2012 i 25,000 yn 2018. Fodd bynnag, yn ystod y cyfnod hwnnw bu twf hefyd yn y farchnad llety gwyliau tymor byr.
- 10.5 Er y cydnabyddir yn llwyr fod ail gartrefi gwirioneddol h.y. y rheini nad ydynt yn cael eu gosod ar sail fasnachol achlysurol, yn peri bygythiad i fforddiadwyedd, gwasanaethau lleol a chydlyniant cymdeithasol, awgrymir bod angen gweithredu mecanwaith rheoleiddio'r diwydiant llety gwyliau tymor byr yn y lle cyntaf oherwydd niferoedd a gan mai dyma'r sector sydd i weld yn tyfu. Byddai gweithredu mecanwaith rheoleiddio ar gyfer llety gwyliau tymor byr drwy system drwyddedu orfodol a awgrymir ynghyd â dosbarth defnydd penodol (gweler yr argymhelliad isod) yn galluogi rheolaeth ac eglurder o ran y gwir nifer o unedau sydd naill

ai'n cael eu gosod yn barhaol neu'n achlysurol ar sail fasnachol, ac yn sicrhau bod yr eiddo'n cwrdd â'r safon benodol ofynnol.

10.6 Bydd yr adran a ganlyn yn darparu manylion pellach mewn perthynas â mecanweithiau, yr awgrymir y gellir ei weithredu ar lefel leol a chenedlaethol fel modd o reoleiddio'r diwydiant cartrefi gwyliau. Mae'r argymhellion yn cyfeirio'n benodol at fecanweithiau'n ymwneud â thai preswyl (defnydd C3) sy'n cael eu gosod ar sail barhaol yn ogystal ag achlysurol. Mae'r argymhellion yn cynnwys:

- **Argymhelliad 1: Cynllun Trwyddedu Gorfodol ar gyfer Cartrefi Gwyliau.**
- **Argymhelliad 2: Diwygio Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016 i gynnwys dosbarth defnydd penodol ar gyfer llety gwyliau tymor byr.**
- **Argymhelliad 3: Adolygu'r system drethu - llety gwyliau tymor byr i gael eu heithrio o ryddhad cyfraddau ardrethi busnesau bach.**
- **Argymhelliad 4: Yr angen i raddio llety gwyliau tymor byr**
- **Argymhelliad 5: Treth Twristiaid**
- **Argymhelliad 6: Gweithrediad effeithiol polisi cynllunio ar lefel leol**

#### **Argymhelliad 1: Cynllun Trwyddedu Gorfodol ar gyfer Cartrefi Gwyliau.**

10.7 Nid oes gan yr awdurdodau lleol yng Nghymru unrhyw bwerau i reoleiddio llety gwyliau tymor byr drwy weithdrefn drwyddedu. Roedd Adran 4 yn trafod y cynlluniau trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth yn ymwneud ag eiddo preswyl sy'n weithredol yng Nghymru. Mae gofyn i lety gwyliau traddodiadol megis gwestai a thai gwestai gadw at raglen reoleiddio, a dylai llety gwyliau tymor byr hefyd ddilyn rhaglen reoleiddio.

10.8 Awgrymir y dylid cyflwyno 'cynllun trwyddedu' gorfodol ar gyfer llety gwyliau tymor byr (yn cynnwys ail gartrefi lle bo hynny'n berthnasol), sy'n cael eu gosod ar sail fasnachol (naill ai'n barhaol neu'n achlysurol) yn debyg i'r system drwyddedu Tai Amlfeddiannaeth. Byddai'r system drwyddedu yn rheoleiddio rhannau o'r diwydiant (megis llety preifat a osodir drwy ein gwefannau cyd-ddefnyddwyr) drwy fynd i'r afael â phryderon iechyd a diogelwch a galluogi awdurdodau lleol i ddeall yn well sut a lle mae llety tymor byr yn gweithredu yn eu hardal. Cyfrifoldeb pob Awdurdod Lleol fyddai gweithredu'r system drwyddedu. Mewn modd tebyg i Dai Amlfeddiannaeth, byddai'n rhaid i gartrefi gwyliau gyrraedd safon benodol o ran iechyd a diogelwch cyn cael trwydded. Ymhellach, drwy gael trwydded byddai'n golygu bod gwybodaeth yn cael ei choladu drwy un ffynhonnell ddata mewn perthynas â nifer y llety gwyliau tymor byr o fewn yr ardal awdurdod. Byddai cyflawni ffynhonnell ddata cyfan mewn

un lle yn galluogi ar gyfer gwell rheolaeth ac eglurder mewn perthynas â nifer a chrynodiad llety gwyliau mewn ardaloedd penodol.

- 10.9 O ganlyniad, gall polisiâu cynllunio lleol, drwy'r Cynllun Datblygu Lleol a Chanllawiau Cynllunio Atodol cysylltiedig, fynd i'r afael â'r mater niferoedd uchel o lety gwyliau mewn ardaloedd dan bwysau drwy weithredu polisi sy'n cyfyngu ar nifer y llety gwyliau tymor byr, mewn modd tebyg i'r polisi sy'n weithredol ar hyn o bryd mewn perthynas â Thai Amlfeddiannaeth o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Ynys Môn a Gwynedd.
- 10.10 Er mwyn gweithredu rhaglen drwyddedig, bydd angen diffiniad clir ynghylch yr hyn a olygir gyda' llety gwyliau tymor byr'. Nodir bod unrhyw eiddo, sy'n cael ei osod ar sail fasnachol waeth faint o nosweithiau'r flwyddyn, angen trwydded. Ymhellach at hyn, byddai'n rhaid rhoi ystyriaeth i'r angen am drwyddedau ôl-weithredol ar gyfer llety gwyliau tymor byr presennol.
- 10.11 Mae enghreifftiau o ardaloedd eraill sy'n gweithredu ac yn ffafrio gweithdrefn drwyddedu er mwyn cael gwell rheolaeth o lety gwyliau tymor byr, yn cynnwys yr Alban<sup>43</sup> sydd wedi'i drafod eisoes yn adran 9. O wanwyn 2021, bydd Awdurdodau Lleol yr Alban yn cael pwerau i weithredu rhaglen drwyddedu ar gyfer llety gwyliau tymor byr. Byddai'r rhaglen drwyddedu yn cynnwys:
- Gofyniad diogelwch gorfodol newydd a fydd yn mynd i'r afael â bob math o lety tymor byr i sicrhau profiad diogel o ansawdd uchel i ymwelwyr.
  - Disgresiwn i gynghorau ychwanegu amodau pellach i fynd i'r afael â phryderon preswylwyr lleol.
  - Y gallu i ddynodi ardaloedd rheolaeth (i fynd i'r afael â'r ardaloedd sydd dan bwysau, ac er mwyn sicrhau bod caniatâd cynllunio bob amser yn ofyniad ar gyfer newid defnydd eiddo cyfan ar gyfer llety tymor byr).
- 10.12 Bydd y rhaglen drwyddedu yn cael ei chyflwyno yn yr Alban drwy ddiwygiad y Civic Government (Scotland) Act 1982. Mae'r Ddeddf hon yn mynd i'r afael â nifer o faterion, rhai sy'n faterion datganoledig yng Nghymru, a rhai nad ydynt. Er y dylid nodi bod y pwerau i gyflwyno Rhaglen Drwyddedu ar gyfer llety gwyliau tymor byr yng Nghymru yn fater datganoledig.

**Argymhelliad 2: Diwygio Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016 drwy gyflwyno dosbarth defnydd newydd**

---

<sup>43</sup> [Llety tymor byr - rhaglen drwyddedu ac ardaloedd rheoli cynllunio: ymgynghoriad \(Llywodraeth yr Alban\) \(Saesneg yn unig\)](#)



10.13 Mae tŷ annedd wedi'i gynnwys yng Nghategori Dosbarth Defnydd C3, diffiniad uned breswyl fel y'i diffinnir gan Orchymyn Deddf Cynllunio Gwald a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 2016<sup>44</sup> fel a ganlyn:

*“Class C3. Use as a dwelling house (whether or not as a sole or main residence) by -*

- a) *a single person or by people to be regarded as forming a single household;*
- b) *not more than six residents living together as a single household where care is provided for residents; or*
- c) *not more than six residents living together as a single household where no care is provided to residents (other than a use within class C4).”*

10.14 Fel y trafodwyd yn flaenorol yn adran 3, o fewn y system gynllunio defnydd tir gyfredol yng Nghymru, nid yw cyfnod yr amser/dyddiau y gellir gosod eiddo fel llety gwyliau tymor byr wedi'i ddiffinio. Mae pennu p'un a yw tŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) wedi newid ei ddefnydd yn fater i bob Awdurdod Cynllunio Lleol, yn seiliedig ar y ffaith a'r raddfa, ac yn dibynnu ar p'un a yw'r llety gwyliau gyfystyr â newid defnydd arwyddocaol. Os pennir bod newid defnydd materol wedi digwydd, yna bydd angen cael caniatâd cynllunio.

10.15 Gall yr ansicrwydd o amgylch pennu ar sail ffaith a graddfa, pan fo newid defnydd arwyddocaol wedi digwydd, fod yn gymhleth a chymryd llawer o amser i'w brofi i Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae mwyafrif yr achosion cyfreithiol sydd wedi casglu bod newid defnydd arwyddocaol wedi digwydd wedi cynnwys tystiolaeth i gefnogi'r penderfyniad hwnnw, o ran trosiant (hyd ac amllder) y defnydd a thystiolaeth o ran y sŵn a'r aflonyddu a achosir i amwynderau'r gymuned leol. Felly, mae mynd ar ôl achosion gorfodi'n rhagweithiol yn gallu cymryd llawer o amser i Awdurdodau Cynllunio Lleol, yn enwedig pan fo adnoddau eisoes yn brin.

10.16 Fel modd o oresgyn unrhyw amheuan o ran pryd mae newid defnydd wedi digwydd, awgrymir diwygio Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) i gynnwys dosbarth defnydd ychwanegol ar gyfer llety gwyliau tymor byr. Wrth gael dosbarth defnydd penodol ar gyfer llety gwyliau, bydd rhaid rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd; yn ei dro, byddai hyn yn ei gwneud yn bosib teilwra polisïau cynllunio i sicrhau gwell rheolaeth o ddefnydd/niferoedd.

10.17 Fel y nodir uchod mewn perthynas â gweithredu system drwyddedu, byddai'n ofynnol sicrhau bod diffiniad y defnydd yn hollol glir. Yn ddelfrydol, dylai diffiniad llety gwyliau fod yn generig

---

<sup>44</sup> [Gorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref \(Dosbarthiadau Defnydd\) \(Diwygiadau\) \(Cymru\) 2016 \(Saesneg yn unig\)](#)

(h.y. yr un diffiniad ar gyfer unrhyw weithdrefn drwyddedu arfaethedig). Ymhellach at hyn, bydd yn ofynnol ystyried sut bydd y trefniant yn cael ei weithredu ar gyfer unedau llety gwyliau cyfredol.

- 10.18 Yn yr Alban, gwnaed diwygiadau i Planning (Scotland) Act 2019 i roi'r hawl i Awdurdodau Lleol adnabod ardaloedd rheoli llety gwyliau tymor byr, ynghyd â'r weithdrefn drwyddedu y cyfeirir ati uchod. Yn yr ardal ddynodedig (yr ardal reoli), ystyrir bod defnyddio tŷ preswyl fel llety gwyliau tymor byr yn golygu newid defnydd, ac o ganlyniad bydd gofyn cael caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd. Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd rheoli, bydd pob achos yn cael ei ystyried yn unigol yn ôl ei rinweddau ei hun (ffaith a graddfa). Yn ddiweddar, mae'r Alban wedi ymgynghori ar ddeddfwriaeth eilaidd ynghylch fframwaith reoleiddio yn ymwneud â'r weithdrefn drwyddedu ac ardaloedd rheoli llety gwyliau tymor byr. Mae'r ymgynghoriad yn cynnwys y diffiniad argymelledig o lety gwyliau tymor byr a ganlyn:

*“a) The accommodation is made available for the use of letting for a cumulative period of 28 days or more in any rolling period of 365 days. This might mean, for example, that it is being advertised as being available to let.*

*b) At least one of the lets commencing in the same rolling period is not a private residential tenancy in terms of section 1 of the Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016.”*

- 10.19 Yn yr Alban, cynigir y rhoddir caniatâd ar gyfer llety gwyliau tymor byr am gyfnod o 10 mlynedd, a bydd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol y grym i ddiddymu'r caniatâd yn dilyn y cyfnod hwn. Heb y gallu i ddiddymu caniatâd cynllunio ar gyfer lety gwyliau tymor byr ar ôl cyfnod o amser, ystyrir y bydd y broses rhoi caniatâd yn mynd yn unffordd, lle bydd nifer yr eiddo y gellir eu defnyddio er y diben ond yn cynyddu.

- 10.20 Ymhellach at hynny, mae'r papur ymgynghori yn datgan y bwriad y gall dŷ annedd sy'n derbyn caniatâd i fod yn llety tymor byr gael ei drosi'n ôl i ddefnydd preswyl heb ganiatâd cynllunio.

### **Argymhelliad 3: Adolygu'r system drethu - llety gwyliau tymor byr i gael eu heithrio o ryddhad cyfraddau ardrethi busnesau bach.**

- 10.21 Trethi lleol ar eiddo sy'n cyfrannu at gyllido gwasanaethau lleol yw' trethi annomestig, sydd hefyd yn cael eu galw'n Drethi Busnes. Bydd unrhyw eiddo a ddefnyddir er dibenion masnachol yn atebol am Drethi Annomestig, a gall Llywodraeth Cymru gynorthwyo categorïau neu sectorau busnes drwy ostyngiadau, cyfraddau ac eithriadau.

- 10.22 Yng Nghymru, ers 1 Ebrill 2010, gellir gwerthuso'r holl eiddo masnachol sydd ar gael i'w gosod fel llety gwyliau hunanarlwyo sy'n cwrdd ag isafswm trothwyon y gosodiadau a fanylir arnynt yn Rhan 5 ar gyfer trethi busnes annomestig. Fel ffordd o gynorthwyo busnesau bach yn

uniongyrchol, drwy hyrwyddo twf a chynaliadwyedd busnesau, cafwyd estyniad i cynllun Rhyddhad Trethi Busnes Bach a ddaeth irym ar 1 Ebrill 2018. Gan fod gan rhan fwyaf yr Unedau Gwyliau Hunanarlwyo Werth Trethadwy isel, mae enghreifftiau o eiddo sydd â gwerth o dros £1,000,000 gyda Gwerth Trethadwy o dan £12,000, ac sy'n felly yn elwa o 100% rhyddhad, neu'n cael cymhorthdal hael.

10.23 O ganlyniad i'r rhyddhad cyfredol, mae'r fframwaith presennol yn rhoi ysgogiad ariannol ar gyfer:

- Perchnogion ail dai i drosglwyddo eu heiddo o Dreth Cyngor i 'drethi annomestig', gan elwa o'r Cynllun Rhyddhad Trethi Busnesau Bach.
- Darpar berchnogion/perchnogion gyfredol i ddefnyddio/prynu eiddo preswyl er defnydd parhaol fel 'Llety Gwyliau Tymor byr' yn unig.
- Perchnogion ail gartrefi i osod eu heiddo'n gyfreithlon am y cyfnod lleiaf i osgoi Treth Cyngor (a phremiwm) sy'n eu gwneud yn gymwys wedyn am Ryddhad Treth Busnesau Bach, yn talu dim ac yn cael cymhorthdal ar gyfer eu gorbenion.

10.24 Awgrymir y dylid eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach. Drwy eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys am ryddhad trethi busnesau bach, ni fyddai unrhyw ysgogiad i osgoi gorfod talu premiwm Treth Cyngor ar ail gartrefi. Opsiwn arall posib fyddai gwahardd llety gwyliau tymor byr rhag cymhwyso'n eiddo busnes. Golygai hynny na fyddai'r eiddo yn gymwys ar gyfer rhyddhad ardrethi annomestig ac y byddai'r perchnogion yn talu Treth Cyngor ar yr eiddo. Ymhellach at hynny, mae eiddo sy'n symud o Dreth Cyngor i Drethi Annomestig hefyd yn gyfrifol am eu casgliad gwastraff eu hunain; yn wahanol i Dreth Cyngor, nid yw casgliadau gwastraff yn gynwysedig gyda Threthi Annomestig. Fodd bynnag, nid oes rheidrwydd arnynt i gytuno i dalu am wastraff masnachol yr Awdurdod Lleol, mae hyn yn arwain at ddefnydd anawdurdodedig o gasgliadau gwastraff yr Awdurdod Lleol, defnyddio biniau cyhoeddus a hyd yn oed tipio anghyfreithlon. Gellir creu anesmwythder pan fo eiddo cymysg preswyl a masnachol, a phan fo perchnogion ail gartrefi ac ymwelwyr yn rhoi gwastraff ym miniau gwyrdd a bocsys ailgylchu eiddo cyfagos.

10.25 Ymhellach at hynny, nodir fod angen archwilio ymhellach i'r posibilrwydd o sicrhau cydlyniant rhwng y system gynllunio a'r system treth Cyngor. Os bydd uned breswyl (dosbarth defnydd C3) yn cael ei throsglwyddo i'r system cyfraddau annomestig, awgrymir drwy wneud hynny, bydd y rheini sy'n gyfrifol am y weithred yn cydnabod na fydd y defnydd preswyl o'r eiddo bellach yn bodoli. O ganlyniad, ni ddylai unrhyw eiddo heb ganiatâd cyfreithiol ar gyfer ei ddefnyddio fel llety gwyliau tymor byr fod yn gymwys i'w werthuso i dalu cyfraddau trethi busnes annomestig. Dylai Unedau Gwyliau Hunanarlwyo, mewn perthynas â Threthi

Annomestig, fod yn derm a gedwir ar gyfer ei ddefnyddio ar eiddo sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio i'w ddefnyddio ar gyfer y diben penodol hwnnw.

- 10.26 Drwy adnabod yr eiddo sydd wedi cael eu datblygu'n iawn fel rhan o'r diwydiant twristiaeth, gall Llywodraeth Cymru dargedu cymorth ac, ar yr un pryd, sicrhau y gellir eithrio eiddo lle mae'r perchnogion ond nid yr economi na'r gymuned ehangach yn elwa o unrhyw raglen ryddhad, a gofynnir iddo gyfrannu at drethi lleol.

#### **Argymhelliad 4: Yr angen i raddio llety gwyliau tymor byr**

- 10.27 Cyflwynwyd system yng Ngogledd Iwerddon i reoli llety gwyliau, lle mae'n ofyniad statudol i bob darparwr llety gwyliau gael 'Tystysgrif Llety Twristiaeth'. Mae Tourism (Northern Ireland) Order 1992<sup>45</sup> yn gwahardd unrhyw un rhag darparu neu gynnig darparu llety twristiaeth fel busnes (hynny yw, llety cysgu dros nos i dwristiaid a ddarperir yn fasnachol neu fel busnes) oni bai bod Tourism NI wedi darparu tystysgrif ddilys sydd mewn grym ar gyfer yr eiddo. Mae'r rheoliadau hyn yn berthnasol i holl gategoriâu llety twristiaeth gan gynnwys llety gwyliau hunanarlwyo.
- 10.28 Bydd unrhyw berson sy'n darparu neu'n cynnig darparu llety twristiaeth ac nad oes ganddo dystysgrif ddilys wedi'i gyflwyno gan Tourism NI yn euog o drosedd a gall fod yn atebol, wrth gael ei euogfarnu, i ddirwy o hyd at £2,500 neu garchariad am ddim mwy na chwe mis, neu'r ddau.
- 10.29 Ar ôl derbyn cais, bydd Swyddog Safonau Ansawdd yn cael ei benodi i gynnal ymweliad safle o'r eiddo. Ar ôl cynnal yr ymweliad, bydd Tourism NI naill ai'n gwrthod neu'n darparu tystysgrif. Bydd y dystysgrif yn cael ei ddarparu ar sail meini prawf penodol ar gyfer y categori llety mewn perthynas â llety gwyliau hunanarlwyo - maent yn cynnwys y ffactorau a ganlyn<sup>46</sup>:
- Edrychiad y tu allan
  - Gofynion strwythurol a diogelwch
  - Parcio i geir
  - Llenyddiaeth i dwristiaid
  - Cyfarwyddiadau a rhestr stoc
  - Cofrestr Ymwelwyr
- 10.30 Os yw'r eiddo'n cwrdd â'r safonau gofynnol, bydd yr eiddo'n sefydliad ardystiedig i dwristiaid a chaiff y gweithredwr ddechrau masnachu. Rhaid gosod y dystysgrif yn glir o gwmpas

---

<sup>45</sup> [Tourism \(Northern Ireland\) Order 1992](#)

<sup>46</sup> [Basic Guide to Starting Self-Catering Accommodation](#)

mynediad yr eiddo. I gynnal yr ardystiad, bydd Tourism NI yn cynnal archwiliad statudol o'r eiddo o leiaf unwaith bob pedair blynedd.

10.31 Yn debyg i'r hyn sy'n weithredol ar hyn o bryd yng Ngogledd Iwerddon, gallai cyflwyno 'Ardystiad Llety Twristiaid' yng Nghymru ddarparu'r budd a ganlyn:

- Cynorthwyo perchnogion busnes i ymgysylltu'n uniongyrchol gyda Croeso Cymru a chael mynediad i amrediad eang o wasanaethau yn cynnwys cyngor dechreuol, arweiniad a materion gweithredol, canllawiau marchnata, cefnogaeth cyfryngau cymdeithasol a rhestriadau am ddim ar wefan Croeso Cymru.
- Sicrhau y gall perchnogion busnes weithredu gyda phob chwarae teg, peidio cyfaddawdu ar ansawdd a rhoi hyder i ddefnyddwyr am ansawdd y cynnyrch sy'n cael ei gynnig.
- Bydd yn gymorth i adnabod lleoliad a chrynodeiad pob gwahanol fath o ddarparwyr llety i ymwelwyr.

10.32 Ar hyn o bryd mae Croeso Cymru yn gweithredu cynllun 'Sêr Graddio Ansawdd' dewisol, sydd yn debyg i'r cynllun Twristiaeth Gogledd Iwerddon. Ystyrir bod derbyn Sêr Graddio Ansawdd yn fantieisiol i ddarparwyr llety gwyliau gan ei fod yn rhoi sicrwydd i gwsmeriaid o ran ansawdd y llety gwyliau. Ymhellach, mae'n rhoi arweiniad i weithredwyr drwy amlinellu eu cryfderau a'r meysydd sydd angen gwella.

10.33 O ran y System Gynllunio, mae'r budd o weithredu ardystiad yn debyg i'r budd o weithredu system drwyddedu (Argymhelliad 1). Dylid felly ystyried gweithredu naill ai system ardystio neu drwyddedu, nid y ddau o reidrwydd.

### **Argymhelliad 5: Treth Twristiaid**

10.34 Mae nifer o gyrchfannau ledled y byd wedi cyflwyno, neu'n bwriadu cyflwyno, 'Treth Twristiaid'<sup>47</sup> fel ffordd o dynnu cronfeydd at ei gilydd y gellir eu defnyddio i leddfdu effaith negyddol gormod o dwristiaeth ac, o bosib, lleihau nifer yr ymwelwyr i'r ardal.

10.35 Gan amlaf mae'r 'Treth Twristiaid' yn ardoll sydd yn cael ei godi drwy'r darparwyr llety gwyliau a gall y swm amrywio yn ddibynnol ar gyfnod o'r flwyddyn (hynny yw, tymor brig) a safon y llety gwyliau.

10.36 Mae gweithredu 'Treth Twristiaid' yn ddibynnol ar newid deddfwriaeth gwlad. Ers datganoli, mae Senedd Cymru (yn flaenorol Llywodraeth Cynulliad Cymru) wedi cael caniatâd i ddeddfu

---

<sup>47</sup> [Map Treth Twristiaid](#)

ar drethi lleol megis treth cyngor a threthi busnes, yn ogystal â gosod lefelau grant. Mae cyflwyno Deddf Cymru 2014<sup>48</sup> yn rhoi pwerau i Senedd Cymru dros amrediad o drethi. Mae Deddf Cymru 2014 hefyd yn rhoi'r pŵer i'r Senedd gyflwyno trethi newydd gyda chymeradwyaeth gan Senedd y DU.

10.37 Yn dilyn y rhestr fer o syniadau treth newydd a gyflwynwyd yn 2018, mae Llywodraeth Cymru yn nodi yn ei Gynllun Gwaith Polisi Treth<sup>49</sup> y byddai'n ystyried ffyrdd y gall awdurdodau lleol gael pwerau goddefol i ddatblygu a gweithredu treth twristiaeth.

10.38 Mae Cyngor Gwynedd drwy ei raglen 'Elwa Twristiaeth' eisoes wedi ystyried y posibilrwydd o gyflwyno Treth Twristiaeth. Bydd hyn yn cael ei ystyried ymhellach yng Nghynllun Rheoli Cyrchfan yr Awdurdod.

10.39 Mae dadleuon yn erbyn 'Treth Twristiaeth' yn cynnwys:

- Diwydiant twristiaeth y DU yw un o feichiau treth uchaf y byd. Mae mwyafrif gwledydd Ewrop wedi lleihau TAW yn sylweddol i'w diwydiannau twristiaeth er mwyn annog twf, cyflogaeth a refeniw. Dylid bod yn ofalus wrth osod unrhyw faich treth pellach ar sector sydd eisoes yn cael ei drethu'n anghyfartal o gymharu â'i gystadleuwyr rhyngwladol.
- Byddai treth twristiaeth yn bygwth elfen gystadleuol yr ardal a busnesau unigol, gan arwain at lai o dwristiaid a gwariant, ac felly colli incwm o'r diwydiant hanfodol hwn i'r economi leol.
- Byddai treth yn tanseilio'r gwaith o annof pobl i ymweld â Chymru.

10.40 Mae dadleuon cyflwyno 'Treth Twristiaeth' yn cynnwys:

- Creu ffrwd refeniw gynaliadwy ychwanegol sy'n cael ei reoli'n lleol ar gyfer cynnal a chynyddu buddsoddiad yn yr ardal.
- Gallai gwelliannau a ariennir gan y 'dreth' gynnal a gwella profiad ymwelwyr a phreswylwyr, ynghyd ag elfen gystadleuol cyrchfannau.
- Cymorth i sicrhau bod yr ardaloedd twristiaeth yn gynaliadwy ac na fydd gwasanaethau, isadeiledd a'r amgylchedd yn cael eu diraddio drwy fwy o ddefnydd.
- Gwell synnwyr o ecwiti a derbynioldeb preswylwyr o dwristiaeth os yw ymwelwyr a phreswylwyr yn buddsoddi yn y gwasanaethau cyhoeddus a ddefnyddir.
- Cefnogaeth i'r Cyngor i reoli effaith diwydiant twristiaeth llwyddiannus.

### **Argymhelliad 6: Gweithrediad effeithiol polisi cynllunio ar lefel leol**

---

<sup>48</sup> [Deddf Cymru 2014 \(Saesneg yn unig\)](#)

<sup>49</sup> [Cynllun Gwaith Polisi Treth, Llywodraeth Cymru](#)

- 10.41 O fewn y system gynllunio/fframwaith polisi cynllunio cyfredol, mae mesurau y gellir eu gweithredu fel modd o liniaru'r materion yn ymwneud â chrynodeiadau uchel o gartrefi gwyliau a'u heffaith ar y gymuned leol.
- 10.42 Mae'r polisi tai marchnad leol sydd wedi'i gynnwys yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn torri tir newydd am ei fod y cyntaf o'i fath yng Nghymru. Diben Polisi TAI 5 yw mynd i'r afael gyda'r anghydbwysedd mewn marchnadoedd tai penodol yn Ardal y Cynllun gan gynnal a chadw a chryfhau cymunedau bregus. Mae'n ymateb i ffactorau cydnabyddedig sy'n dylanwadu ar farchnadoedd tai perthnasol (yn cynnwys ail gartrefi/llety gwyliau). Mae'n ehangu cyfleoedd o fewn y marchnadoedd tai lle mae nifer o broblemau ac yn sicrhau darpariaeth dai sy'n mynd i'r afael ag anghenion lleol. Amcan y Polisi yw sicrhau cynaliadwyedd cymdeithasol cymunedau, yn benodol cymunedau diamddiffyn, ble fo problemau garw yn bodoli yn y farchnad dai.
- 10.43 Mae Polisi TAI 5 yn berthnasol i gynigion yn ymwneud â thai annedd preswyl newydd o fewn aneddiadau Abersoch, Aberdaron, Borth-y-Gest, Llanbedrog, Llangian, Morfa Bychan, Mynytho, Rhoshirwaun, Sarn Bach a Thudweiliog. Wrth ymgymryd ag adolygiad ffurfiol y CDLI, bydd angen rhoi ystyriaeth i effeithiolrwydd Polisi TAI 5 a'r posibilrwydd o ddefnyddio'r polisi ar draws ardal ehangach.
- 10.44 Gall dull rheoleiddio arall yn ymwneud â chyfyngu deiliadaeth tai newydd mewn ardaloedd gwasgeddedig fod drwy weithredu polisi tai cynradd ar gyfer datblygiadau tai newydd. Ar hyn o bryd, mae'r dull hwn yn cael ei eirioli yn St Ives, Cernyw, Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd, Cyngor Sir Northumberland, ynghyd ag Awdurdod Parc Cenedlaethol Northumberland.
- 10.45 Polisi preswylfa cynradd (sydd hefyd yn cael ei gyfeirio ato'n aml fel prif breswylfa) sydd wedi'i gynnwys o fewn Cynllun Lleol drafft Cyngor Sir Northumberland (sydd ar hyn o bryd yn destun adolygiad cyhoeddus annibynnol), ynghyd ag ymgais Cynllun Lleol Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd i osod amod prif breswylfa ar gyfer tai preswyl newydd mewn ardaloedd lle mae cartrefi gwyliau yn cyfrif am dros 20% o'r stoc dai cyfredol. Byddai defnyddio'r polisi yn golygu bod unrhyw dai newydd yn yr aneddiadau hynny yn gorfod cael eu meddiannau yn y lle cyntaf, ac am byth fel 'brif fan prewyl'.
- 10.46 Ymhellach at hynny, mae gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Northumberland a St Ives, Cernyw bolisi o fewn eu Cynllun Datblygu Lleol sy'n ymwneud ag amod preswyl cynradd ar gyfer pob datblygiad tai newydd, yn seiliedig ar nifer uchel o gartrefi gwyliau yn yr ardal. Mae'r ddwy ardal yn bwriadu gosod y cyfyngiadau drwy amod cynllunio.